

Familienwohnung im Grünen – Nähe Lobau | Balkon | Parkplatz



Objektnummer: 6556/182

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	163,08 €
Heizkosten:	171,14 €
USt.:	47,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80
H +43 664 188 27 80









erho Immobilien
ERHO Immobilien www.erho.at

Objektbeschreibung

Familienwohnung im Grünen – Nähe Lobau | Balkon | Parkplatz

Wohnen, wo Familie und Natur zusammengehören

Sie suchen ein neues Zuhause für Ihre Familie, möchten großzügig wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Natur genießen?

Diese gut geschnittene **4-Zimmer-Eigentumswohnung in Groß-Enzersdorf** bietet viel Platz für Familien und punktet mit einer angenehmen Wohnlage, einem Balkon, eigenem Parkplatz und der unmittelbaren Nähe zur **Lobau und zum Nationalpark Donau-Auen**.

Die Wohnung ist **ab sofort beziehbar** und wartet auf neue Eigentümer, die Wert auf Lebensqualität, Freiraum und eine gute Infrastruktur legen.

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift** und verfügt über eine praktische Raumaufteilung.

Auf vier Zimmer verteilt finden Familien ausreichend Platz zum Wohnen, Schlafen, Arbeiten und Spielen. Der ca. **5 m² große Balkon mit Markise** erweitert den Wohnbereich und lädt dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer

- 1 Schlafzimmer als Durchgangszimmer – je nach Bedarf flexibel nutzbar, beispielsweise als Kinderzimmer, Büro, Ankleide oder zusätzlicher Wohnbereich
- Separate Küche mit **ausreichend Platz für einen Esstisch und einen gemütlichen Essbereich**
- Einbauküche inklusive Geräten
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

Ausstattung & Highlights

- **Ab sofort beziehbar**
- 4-Zimmer-Wohnung
- Balkon mit Markise
- Kunststofffenster mit Außenrollläden
- Klimaanlage
- Beheizung über ein **zentrales Heizhaus – keine Therme in der Wohnung**
- Großes, trockenes Kellerabteil
- Eigener Parkplatz

- Lift im Haus
- Gepflegte Wohnhausanlage

Praktische Allgemeinbereiche

Die Wohnhausanlage bietet verschiedene praktische Gemeinschaftsbereiche, die den Alltag besonders für Familien angenehm machen:

- **Fahrradabstellraum**
- **Waschküche**
- **Trockenraum**
- Gepflegte Grünflächen
- Kinderspielplätze
- Rodelhügel

Damit stehen neben der Wohnung auch praktische Möglichkeiten für Haushalt, Fahrrad und Freizeit zur Verfügung.

Besonders attraktiv für Familien

Die gepflegten Grünflächen, **Kinderspielplätze und der Rodelhügel** bieten Kindern Platz zum Spielen und Toben direkt in der Wohnanlage.

Kindergarten und verschiedene Schulen befinden sich in der Umgebung. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar.

Das nahegelegene **Marchfeld Center** bietet zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Drogerie, Bäckerei, Apotheke und weitere Dienstleistungen.

Natur direkt vor der Haustür

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Nähe zur **Lobau und zum Nationalpark Donau-Auen**.

Wer gerne draußen unterwegs ist, findet hier zahlreiche Möglichkeiten für:

- Spaziergänge mit der Familie
- Fahrradtouren
- Jogging und Sport
- Ausflüge mit Kindern
- Naturbeobachtungen
- Erholung im Grünen
- Badetage und entspannte Stunden an den umliegenden Naturplätzen

Die Kombination aus **familienfreundlichem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Natur** macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause.

Gute Anbindung Richtung Wien

Auch die Verbindung nach Wien ist unkompliziert. Eine Autobusverbindung befindet sich in der Umgebung und ermöglicht eine gute Anbindung in Richtung Wien.

Damit eignet sich die Wohnung auch für alle, die die Ruhe und den Freiraum von Groß-Enzersdorf schätzen, aber gleichzeitig die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Ob gemütliches Familienleben, Homeoffice, gemeinsame Wochenenden oder spontane

Ausflüge in die Lobau – diese Wohnung bietet vielseitige Möglichkeiten für den Alltag.

Das flexible Durchgangszimmer lässt sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten und kann beispielsweise als **Kinderzimmer, Büro, Ankleide oder zusätzlicher Wohnraum** genutzt werden.

Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Gerade für **Familien und Naturliebhaber** ist diese Wohnung besonders interessant.

Lassen Sie sich bei einer **persönlichen Besichtigung** von der Raumaufteilung, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, der Wohnanlage und der schönen Umgebung überzeugen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – vielleicht finden Sie hier schon bald Ihr neues Zuhause.

Kontakt

Anita Hosmann

Immobilienmaklerin

Stadlauer Straße 34

1220 Wien

? 0664 / 188 27 80

? erho@erho.at

? www.erho.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap