

Einfamilienhaus mit Garten, Garage & Wohnkeller in Ruhelage nahe der Lobau



Objektnummer: 6556/191

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1993
Wohnfläche:	138,00 m ²
Nutzfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	82,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

25.020,00 € inkl. 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









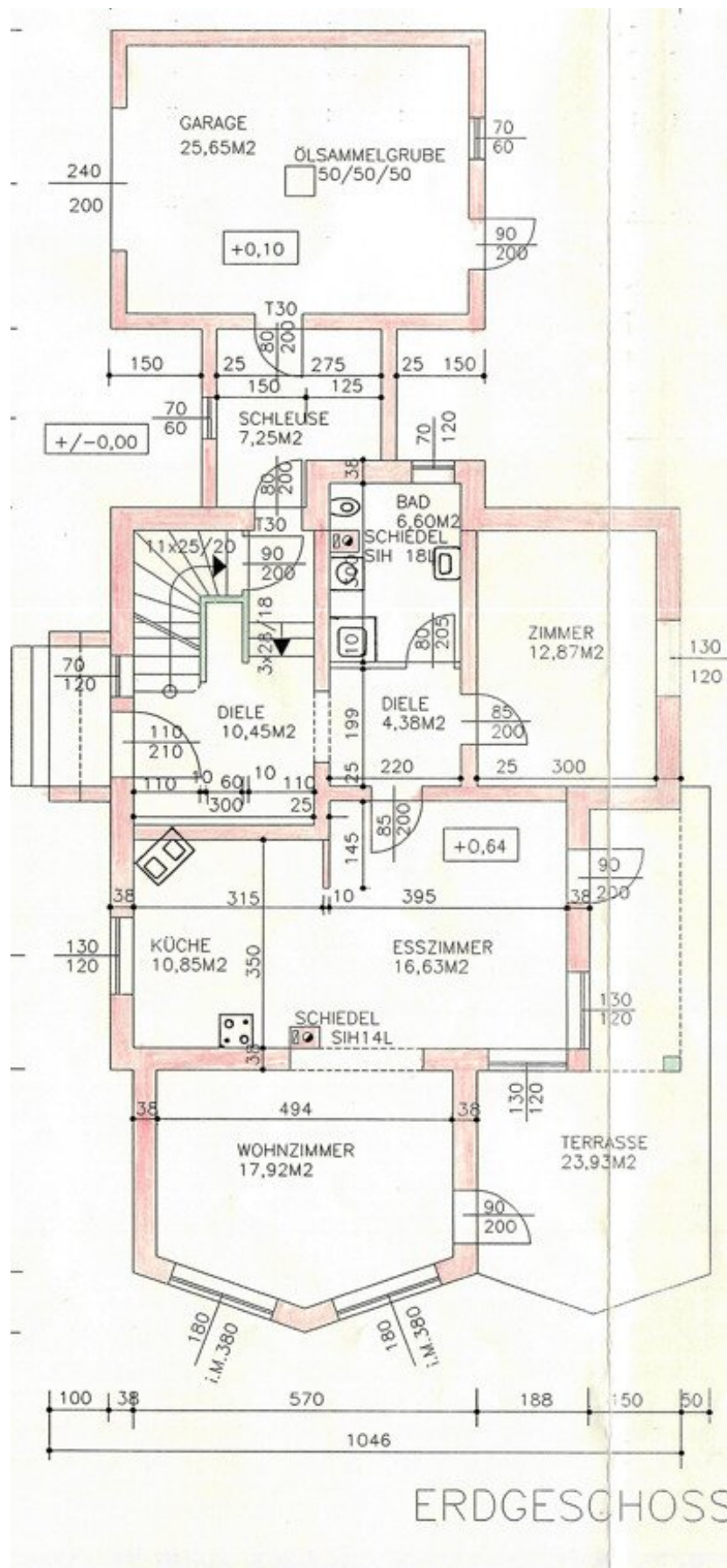




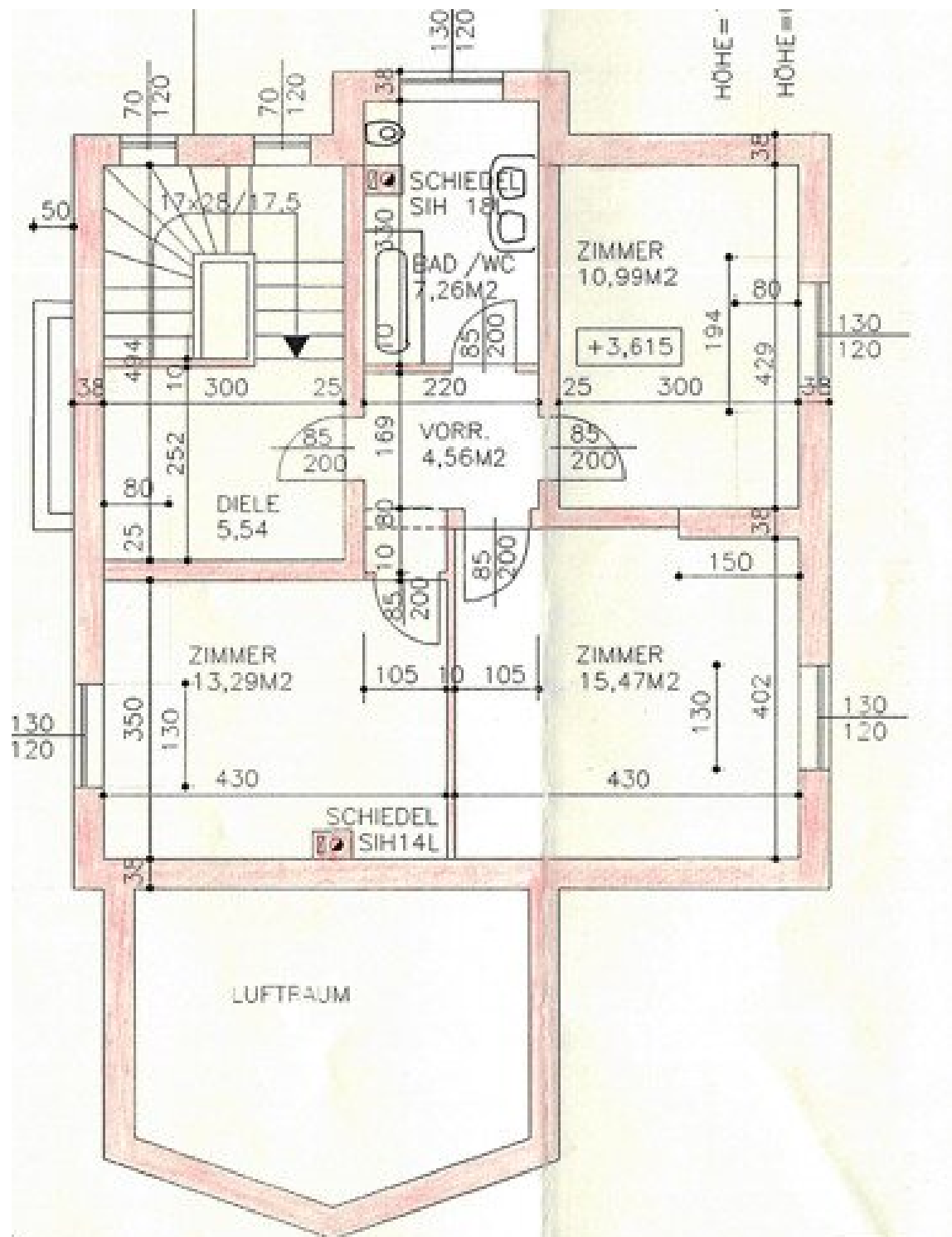




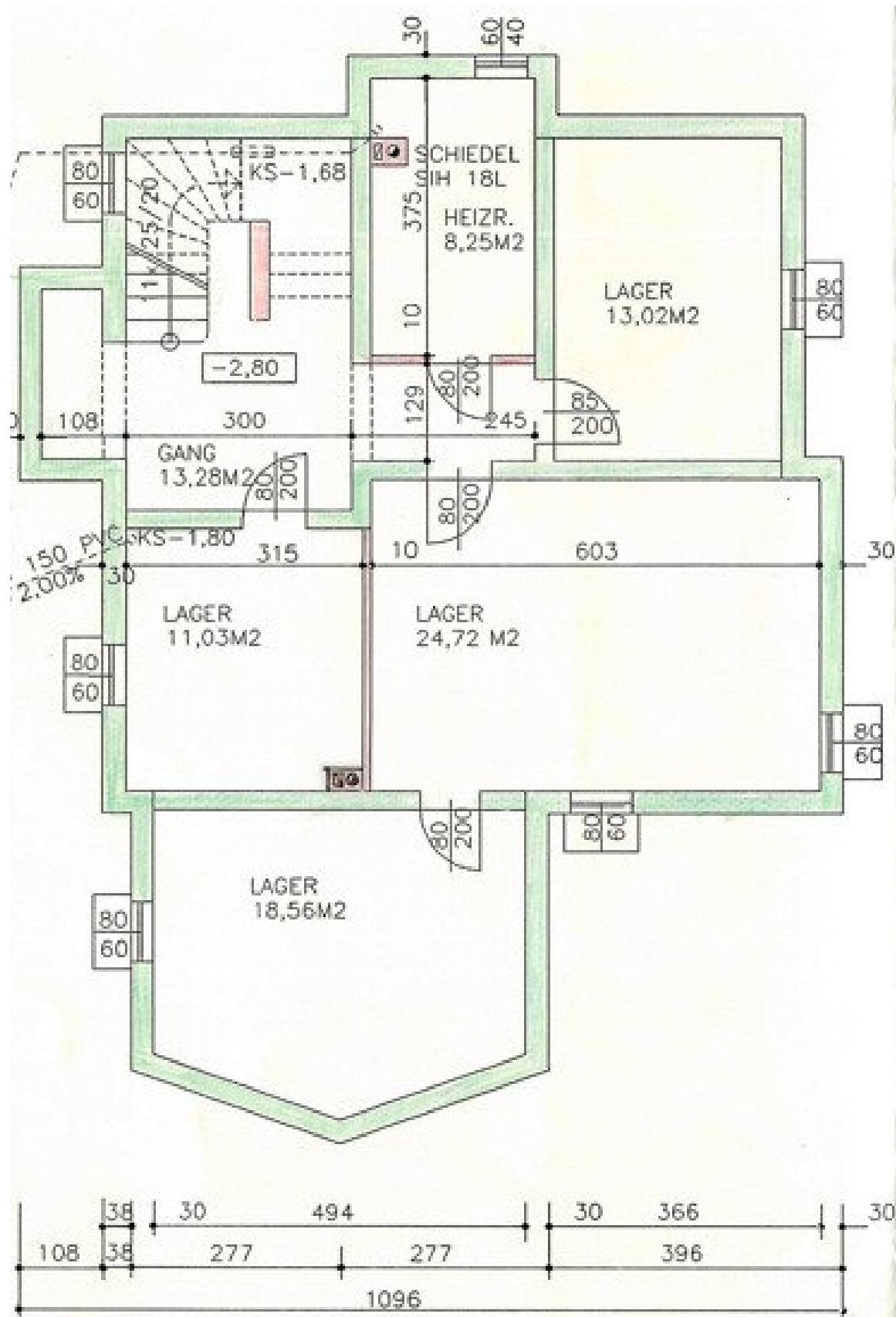




ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnglück in Groß-Enzersdorf: 952 m² Eigengrund

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL PLATZ NÄHE DER LOBAU

2301 Groß-Enzersdorf (Nähe Lobau)

- **Lage:** 2301 Groß-Enzersdorf
- **Kaufpreis:** EUR 695.000,–
- **Baujahr:** 1993
- **Bauweise:** Ziegelmassiv
- **Heizung:** Gas
- **Grundstücksfläche:** ca. 952 m²
- **Wohnfläche:** ca. 138 m²
- **Keller:** ca. 82 m²
- **Zimmer:** 5
- **Terrasse:** ca. 23,93 m²
- **Garage:** ca. 25,65 m²

- **Wohnen in Traum-Ruhelage am Rande der Lobau**

- Erleben Sie absolute Ruhe und pure Natur: Nahe dem Nationalpark Donau-Auen finden Familien hier den perfekten Rückzugsort, der Raum, Komfort und grüne Freiheit ideal miteinander verbindet.
- Das liebevoll gepflegte Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei lichtdurchflutete Wohnebenen plus einen komplett ausgebauten Wohnkeller –

perfekt für das bunte Familienleben.

- **Raumaufteilung & Wohlfühl-Ausstattung**

- **Erdgeschoss (ca. 80 m²):**

- Einladendes Vorzimmer als Startpunkt für den Tag.
- Flexibel nutzbares Schlaf-, Gäste- or Home-Office-Zimmer.
- Herzstück ist der großzügige, offene Wohn-, Ess- und Kochbereich – ideal für gemeinsame Familienabende und Kochsessions.
- Voll ausgestattete Einbauküche, die harmonisch in den Wohnraum integriert ist.
- Kuscheliges Wohnzimmer mit einem wärmenden Kachelofen (Schiedelofen) für unvergessliche Winterabende.
- Direkter Ausgang auf die sonnige Terrasse für entspannte Stunden im Freien.
- Praktisches Badezimmer mit Dusche und WC.
- Direkter, trockener Zugang von innen in die Garage.

- **Obergeschoss (ca. 58 m²):**

- Helles Vorraum-Ambiente.
- 3 wunderbare Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen.
- Gemütliches Familien-Badezimmer mit Badewanne und WC.

- **Wohnkeller (ca. 82 m²):**

- 4 vielseitig nutzbare, verflieste Räume für Ihre individuellen Ideen.
- Separater Heizraum und Vorraum.
- Perfekt als Hobbyraum, Fitnessbereich, privates Büro oder riesiger Stauraum für all die Dinge, die eine Familie braucht.

- **Außenbereich – Natur, Spiel & endlose Möglichkeiten**

- Sonnige Terrasse für sommerliche Grillabende mit Blick ins Grüne.
- Ein traumhafter, großer Garten mit gewachsenem Baumbestand zum Toben, Spielen und Entspannen für die ganze Familie.

- **Garage & praktische Extras**

- Große Garage / Werkstatt (ca. 25,65 m²) für Ihr Auto und handwerkliche Projekte.
- Zusätzlicher Platz für Fahrräder, Kinderwagen und Gartengeräte.
- Bequemer, direkter Zugang ins Haus.

- **Lage & Infrastruktur – Hier wachsen Kinder glücklich auf**

- Idyllische Ruhelage direkt am Rand der Lobau (Nationalpark Donau-Auen) für unzählige Outdoor-Abenteuer.
- Buslinie 26A bequem in kurzer Gehdistanz erreichbar.
- Das Marchfeld Center, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Die perfekte Balance aus Naturverbundenheit und bester urbaner Anbindung.

- **Fazit**

- Ein herzliches, solides Einfamilienhaus in absoluter Top-Lage, das Familien mit einem offenen Wohnkonzept, viel Platz zum Wachsen und einem herrlich großen Garten verzaubert. Eine seltene Gelegenheit für Ihr gemeinsames Zukunftsprojekt!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause zu zeigen!

Kontakt:

- **Anita Hosmann | ERHO Immobilien**

- **Telefon:** 06641882780
- **Web:** www.erho.at
- **E-Mail:** erho@erho.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap