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 m²
Nutzfläche:	270,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	82,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

25.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80




































KI-Bearbeitet


EUROSPEICHER
VOGEL NOOT
-Ki-Bearbeitet)






WERKZEUG

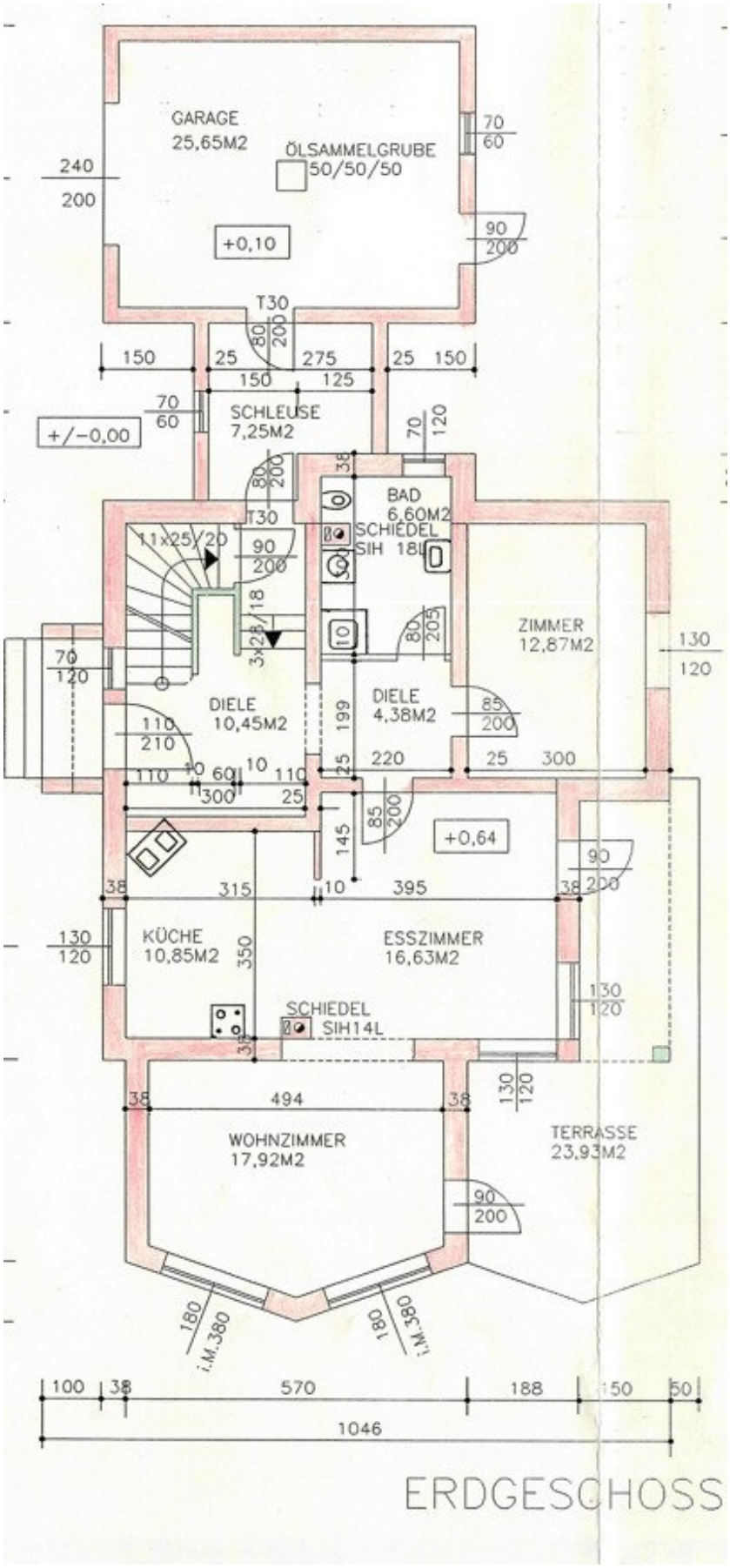

KI-bearbeitet (Möbel entfernt - Deko)

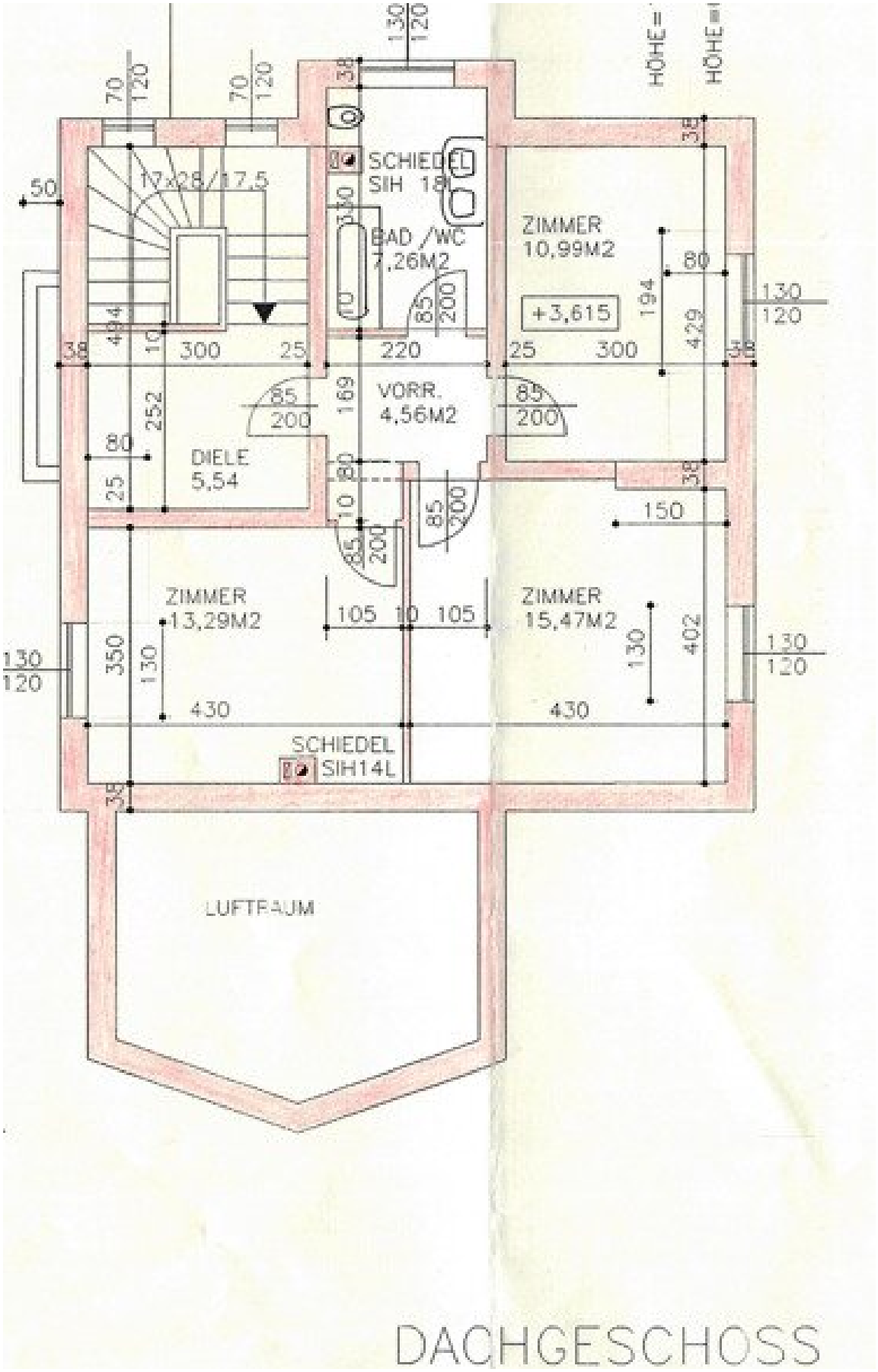




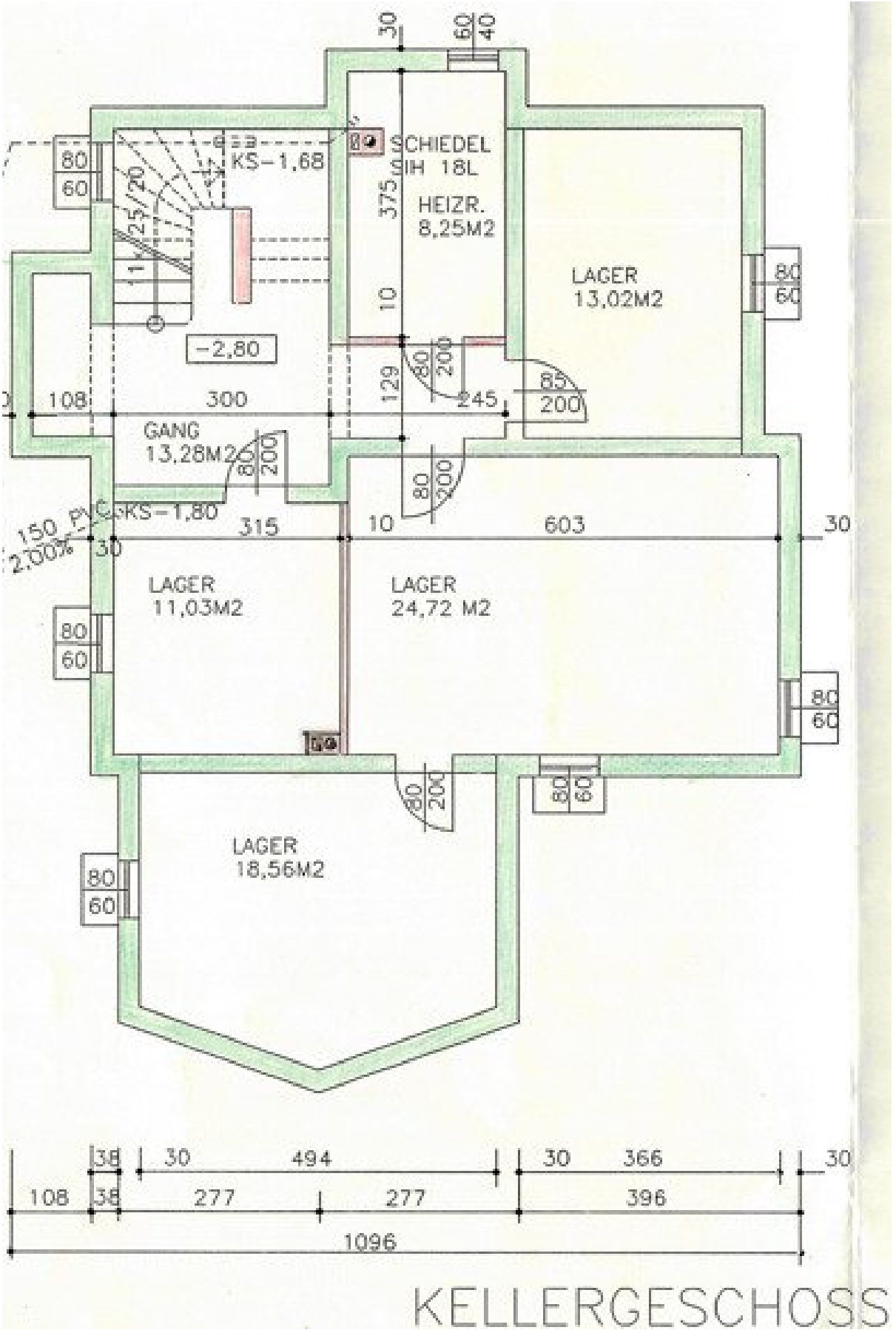



erho Immobilien
ERHO Immobilien www.erho.at


GARAGE
25,65M2
ÖLSAMMELGRUBE
50/50/50
+0,10
SCHLEUSE
7,25M2
+/-0,00
BAD
6,60M2
SCHIEDEL
SIH 18L
ZIMMER
12,87M2
DIELE
10,45M2
DIELE
4,38M2
+0,64
KÜCHE
10,85M2
ESSZIMMER
16,63M2
SCHIEDEL
SIH14L
WOHNZIMMER
17,92M2
TERRASSE
23,93M2
T30
11x25/20
3x28/18
i.M.380
1046
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