

**Komfortables Zuhause: Haus in 2301 Groß-Enzersdorf mit
Garten, Terrasse, Garage & mehr!**



Objektnummer: 6556/94

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lobaustraße
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	9,00 m ²
Kaufpreis:	530.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



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

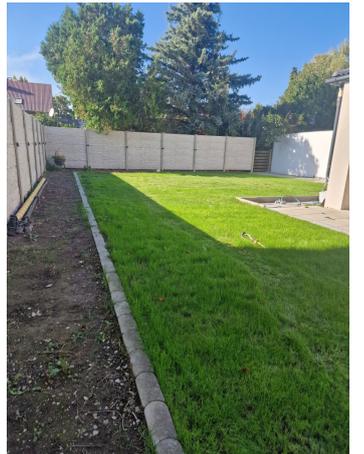
Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80













Einrichtungsvorschlag



Objektbeschreibung

SCHÖNES EINFAMILIENHAUS IN TOPLAGE

2301 Groß-Enzersdorf – Lobaustraße

ZU VERKAUFEN

Sie suchen nach einem neuen Zuhause? Dann sollten Sie sich dieses **wunderschöne Haus in 2301 Groß-Enzersdorf in Niederösterreich** genauer ansehen. Es bietet Ihnen eine **Fläche von ca. 127m²** und **vier Zimmern**, die Ihnen genügend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bieten.

Das Haus hat einen Bungalow-Charakter und verfügt über 1 großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten, sowie 3 Schlafzimmern, 1 separaten Küche, 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, einem geräumigen Vorzimmer und einem Teilkeller, einer Garage, einen Hobbyraum/Werkstatt, sowie einen gepflegten und uneinsehbaren Garten.

Das Haus kann noch zusätzlich (sofort oder später) ausgebaut werden. Es kann noch ein erster Stock errichtet werden.

Die Verkehrsanbindung ist durch einen Bus (26 A) gewährleistet. Der Autobus 26A fährt direkt zur U1 und U2, sowie S-Bahn und div. Straßenbahnhaltestellen. In der unmittelbaren Nähe finden Sie einen Arzt, eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten, einen Supermarkt, eine Bank und eine Bäckerei, sowie div. andere Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Jeden Mittwoch und Samstag findet ein Wochenmarkt/ Bauernmarkt in der Nähe (zu Fuß erreichbar) statt.

Dieses einzigartige Angebot eignet sich ideal für all jene, die die Ruhe und den Frieden des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Verpassen Sie nicht Ihre Chance und erwerben Sie dieses Haus an der Stadtgrenze zu Wien.

Nutzen Sie die Gelegenheit und besichtigen Sie diese Immobilie jetzt. Wir sind uns sicher, dass Sie begeistert sein werden. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Termin, um die Immobilie zu besichtigen.

- **Grundfläche ca. 427 m²**
- **Wohnfläche ca. 127 m²**
- Vorzimmer
- Großes Wohnzimmer mit
Ausgang in den Garten
- 3 große Schlafzimmer
- Separate Küche mit Einbauküche
und Essplatz mit Blick in den Garten
- Badezimmer mit Badewanne
- WC separat

- **Gepflegter und uneinsehbarer Garten**
- Garage
- Werkstatt
- Teilkeller
- Haus und Garten wurde 2024 Generalsaniert
- Gasetagenheizung
- Automatische Bewässerungsanlage
- Ziegelmassivbauweise
- Geschlossene Bauweise
- Bauklasse I+II
- 30% verbaubar
- Gute Einkaufsmöglichkeiten
- Gute Infrastruktur
- Schulen, Hort und Kindergärten
in der Nähe vorhanden (zu Fuß erreichbar)

- Busbahnhof nur ca. 230 m entfernt
(Autobus 26A fährt zur U2 Aspernstraße)
- Nähe Lobau / Donau-Auen

schönes Vorstadthaus befindet sich im Herzen von Groß-Enzersdorf.

In nur wenigen Gehminuten sind Sie beim Hauptplatz, beim Busbahnhof, bei verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken etc.

Für Freizeit, Sport und Erholung eignet sich die in wenigen Gehminuten erreichbare Lobau / Donau-Auen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

Anita Hosmann 0664/188 27 80 E-Mail-Adresse: erho@erho.at

*)Bitte beachten Sie die Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 10% (3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 1,8% Kaufvertrag, 3% Maklerprovision zuzügl. MwSt.)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.750m
Post <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <4.750m
Straßenbahn <5.750m
Bahnhof <4.750m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap