

**? Einfamilienhaus mit Garten & neuer Fassade in 2301
Groß-Enzersdorf – Stadtrandlage mit Top-Anbindung!**



Anita Hosmann ▲ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▲ 1220 Wien
01/280 76 36 ▲ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▲ e-mail: erho@erho.at

Objektnummer: 6556/123

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 282,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,56
Infos zu Preis:	

Es können die Gebühren für die Eintragung 1,1% und das Pfandrecht (1,2%) entfallen

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Einrichtungsvorschlag



Anita Hosmann • 0664/188 27 80
 Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
 01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
 www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann • 0664/188 27 80
 Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
 01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
 www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann • 0664/188 27 80
 Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
 01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
 www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



EINREICHPLAN

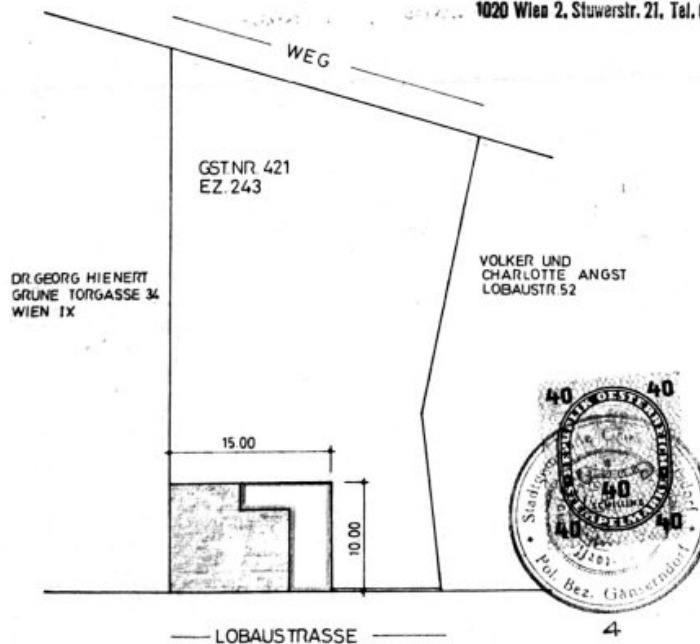
ÜBER UMBAUARBEITEN AN DEM HAUS GROSS-
ENZERSDORF LOBAUSTR.54 GST.NR.421 EZ.243
FÜR HR. JOSEF UND FR. FRIEDA SCHOLZ
WOHNHAFT DASELBST

BAUWERBER:

*Josef Scholz
Frieda Scholz*

BAUFÜHRER:

STADTBAU- u. ZIMMERMEISTER
Ing. Franz Wögler
Hoch-, Tief-, Eisenbetonbau
ZIMMEREREI U. MOBILWERK
2301 Groß-Enzersdorf, Elisabethstraße 9
1020 Wien 2, Stüwerstr. 21, Tel. 02248/241

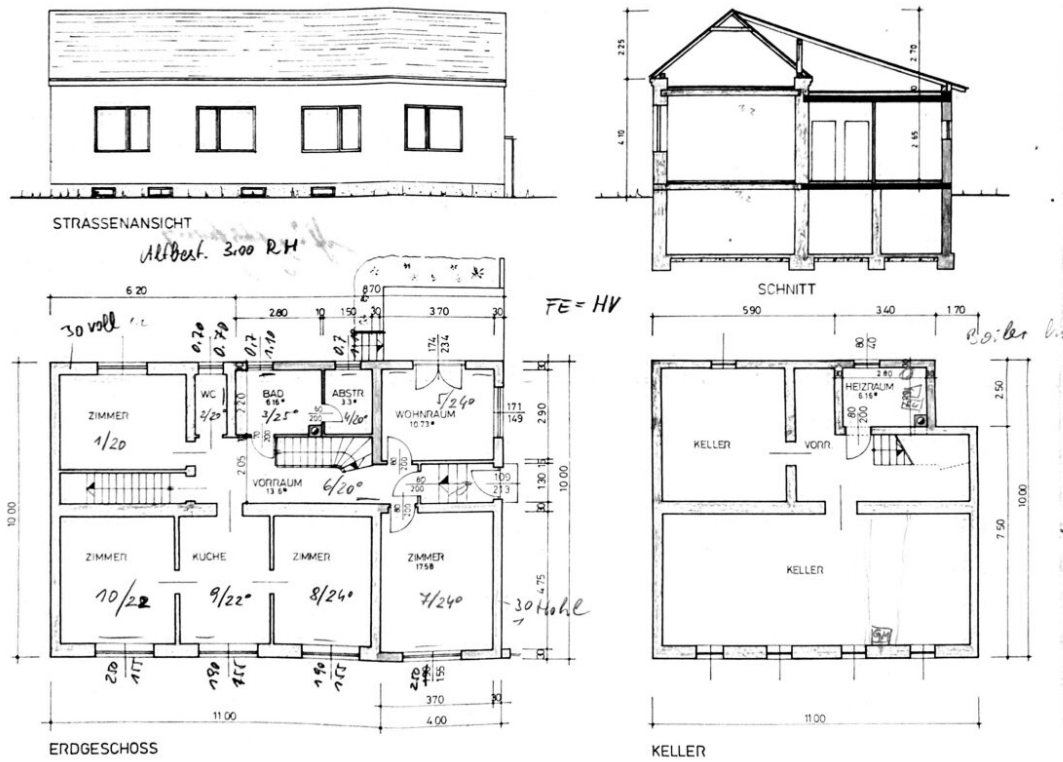


LAGEPLAN

1:500

FEBRUAR 1979

Erstellt mit Scanner Pro



Erstellt mit Scanner Pro

Objektbeschreibung

Wohlfühlen am Stadtrand: 5-Zimmer-Haus mit Terrasse & Parkplatz

In angenehmer, ruhiger Lage von Groß-Enzersdorf – nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt – erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung und aktuellen Sanierungen.

Ideal für Familien, Paare oder Menschen, die ein solides Zuhause mit guter Anbindung suchen.

Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 120 m² Wohnfläche auf 5 zentral begehbare Zimmer**
- **Ca. 100 m² Keller** – viel Stauraum und vielseitig nutzbar
- **Terrasse mit Blick ins Grüne**
- **Eigene Einfahrt mit KFZ-Stellplatz**
- **Teilweise saniert 2025:** Fassade, Fenster, Leitungen, Heizung

Ausstattung im Detail:

- **Elektrik im Erdgeschoss neu**
- **Wasserleitungen im gesamten Haus neu (2025)**
- **Gastherme neu (2025)** – effizient & zukunftssicher
- **Fenster straßenseitig:** Kunststofffenster mit Rollläden (ca. 5 Jahre alt)
- **Fenster hofseitig:** Neu 2025
- **Fassade renoviert 2025**
- **Separates WC, Bad mit Wanne, eigener Wäscheraum**
- **Brunnen vorhanden** (derzeit nicht aktiv)

- **Anschluss an das öffentliche Wassernetz**

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in der **Lobaustraße 54, 2301 Groß-Enzersdorf**, einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter Nahversorgung.

? Hervorragende Anbindung nach Wien:

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die **Autobuslinie 26A**, die Sie direkt zu den wichtigsten Verkehrsknoten bringt:

- **U1 Kagraner Platz**
- **U2 Aspernstraße**
- **S-Bahn Hausfeldstraße**

So sind Sie rasch und unkompliziert in der Stadt – ideal für Pendler, Schüler oder alle, die urban arbeiten und grün wohnen möchten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem:

- Supermärkte, Apotheke, Bank, Gastronomie
- Kindergärten und Schulen
- Naherholungsgebiete wie die **Lobau** und die Donauauen

Kaufnebenkosten (gesetzlich geregelt in Österreich):

Beim Immobilienkauf fallen folgende Nebenkosten an:

- **Grunderwerbsteuer: 3,5 %** des Kaufpreises
- **Eintragungsgebühr im Grundbuch: 1,1 %**
- **Eintragungsgebühr für Pfandrecht (bei Finanzierung): 1,2 %**
- **Vertragsserrichtung & Treuhandschaft (Notar oder Anwalt):** nach Vereinbarung

- **Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt**

? **Tipp:** Bei bestimmten Voraussetzungen (z. B. erstmaligem Eigentumserwerb oder Wohnbauförderung) können **Eintragungsgebühr und Pfandrecht entfallen**. Ich informiere Sie gerne darüber!

Finanzierungsservice:

Ich unterstütze Sie gerne bei der Finanzierung Ihres neuen Zuhauses.

Auf Wunsch vermittele ich Ihnen erfahrene, unabhängige Finanzierungspartner, die für Sie **maßgeschneiderte Angebote vergleichen** – kostenlos und unverbindlich.

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Ich lade Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – ich freue mich, Sie persönlich kennenzulernen!

? **Anita Hosmann**

?? 0664 / 188 27 80

? erho@erho.at

? www.erho.at

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Dann kontaktieren Sie mich gerne!

Ich komme **kostenlos & unverbindlich** zu Ihnen und **schätze Ihre Immobilie professionell direkt vor Ort** – ehrlich, transparent und mit Marktkenntnis.

Ob Wohnung, Haus oder Grundstück:

Ich bin für Sie da – persönlich, zuverlässig und mit Herz.

? Melden Sie sich – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap