

Familienwohnung im Grünen – Nähe Lobau | Balkon | Parkplatz



Einrichtungsvorschlag -
Bild mit KI möbliert

Objektnummer: 6556/162

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:	259.000,00 €
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

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

gstermin zur











Objektbeschreibung

Familienwohnung im Grünen – Nähe Lobau | Balkon | Parkplatz

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene **4-Zimmer-Eigentumswohnung** (davon 3 Schlafzimmer, ein Zimmer als Durchgangszimmer) in ruhiger Lage von **Auvorstadt, 2301 Groß-Enzersdorf**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Lift** einer gepflegten Wohnhausanlage und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie angenehme Freifläche in Form eines ca. **5 m² großen Balkons** mit bereits montierter **Markise**.

Die Wohnung ist **ab ca. April 2026 beziehbar/verfügbar**.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer (davon 1 Durchgangszimmer – ideal als Büro, Ankleide oder Kinderzimmer)
- Separate Küche mit Essbereich (Einbauküche inkl. Geräte verbleibt in der Wohnung)
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC separat

Ausstattung & Highlights

- Kunststofffenster mit **Außenrollläden**
- **Klimaanlage** vorhanden
- Balkon mit Markise

- Beheizung über **zentrales Heizhaus mit Gas** (keine Therme in der Wohnung)
- Großes, trockenes Kellerabteil
- 1 zugeordneter Parkplatz

Betriebskosten

- Betriebskosten Wohnung: ca. **€ 562,- monatlich**
(inkl. Heizung, Warmwasser, Lift, Reparaturrücklage und allgemeine Betriebskosten)
- Betriebskosten Parkplatz: ca. **€ 15,- monatlich**

Allgemeinflächen der Wohnanlage

- Waschküche
- Fahrradabstellraum
- Gepflegte Grünflächen
- Kinderspielplätze
- Rodelhügel – ideal für Familien

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend in Groß-Enzersdorf mit guter Anbindung und ausgezeichneter Infrastruktur.

Verkehrsanbindung

- Autobus **26A** in Gehweite (ca. 15 Minuten fußläufig)
- Gute Anbindung Richtung Wien

Bildungseinrichtungen

Kindergarten sowie zahlreiche Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Volksschule
- Mittelschule
- Gymnasium
- Musikschule

Einkaufsmöglichkeiten

Marchfeld Center

Das nahegelegene **Marchfeld Center** bietet eine komfortable Nahversorgung mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermärkten, Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke sowie weiteren Dienstleistern. Die moderne, übersichtliche Gestaltung ermöglicht stressfreies Einkaufen mit ausreichend Parkmöglichkeiten – ideal für Familien und Berufstätige.

Freizeit & Natur

Nationalpark Donau-Auen

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der beeindruckende **Nationalpark Donau-Auen**, eines der letzten großen Auengebiete Mitteleuropas.

Die Lobau bietet:

- Weitläufige Rad- und Wanderwege
- Naturbelassene Aulandschaften
- Badeteiche und Naturstrände
- Reiche Tier- und Pflanzenwelt
- Perfekte Möglichkeiten für Joggen, Spaziergehen oder entspannte Familienausflüge

Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und Stadtnähe auf ideale Weise.

Zusammenfassung

Diese Wohnung eignet sich ideal für:

- Familien
- Paare mit Homeoffice-Bedarf
- Anleger mit mittelfristiger Perspektive (Verfügbarkeit ab 04/2026)

Sie kombiniert eine ruhige Wohnlage, gute Infrastruktur, Natur Nähe und praktische Ausstattung – eine attraktive Gelegenheit in Groß-Enzersdorf.

Kaufpreis

€ 259.000,-

Nebenkosten beim Wohnungskauf (Österreich)

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung fallen folgende Kaufnebenkosten an:

- **3,5 % Grunderwerbsteuer** vom Kaufpreis
- **1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch (Eigentumsrecht)**
- **Kosten für Kaufvertrag & Treuhandschaft** (Rechtsanwalt oder Notar, üblicherweise ca. 1,5 % – 2 % zzgl. USt. und Barauslagen)
- **3 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.** (sofern provisionspflichtig vereinbart)
- Ggf. **1,2 % Eintragungsgebühr für das Pfandrecht** bei Fremdfinanzierung

Aktuelle Gebührenbefreiung – Eintragungsgebühr sparen

Derzeit besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, sich die **1,1 % Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht** zu ersparen.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind zeitlich befristet und an Voraussetzungen geknüpft. Gerne informieren wir Sie im Detail bzw. stimmen die Abwicklung mit dem Vertragserrichter ab.

Maklerhonorar & Nebenkostenübersicht

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

gemäß Immobilienmaklerverordnung (IMV) zu bezahlen.

Die Provision ist fällig bei rechtswirksamem Abschluss des Kaufvertrages.

FAZIT:

Diese Eigentumswohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, ruhige Wohnlage, ausgezeichnete Infrastruktur sowie unmittelbare Nähe zur Natur.

Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als nachhaltige Wertanlage – diese Immobilie bietet Lebensqualität in einer der gefragtesten Lagen von Groß-Enzersdorf.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen, stehen für Fragen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

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