

TOP-ANGEBOT: Frisch saniertes 5-Zimmer-Haus nahe der Wiener Stadtgrenze!



Objektnummer: 6556/164

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 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 282,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,56
Kaufpreis:	399.000,00 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

14.364,00 € inkl. 20% USt.

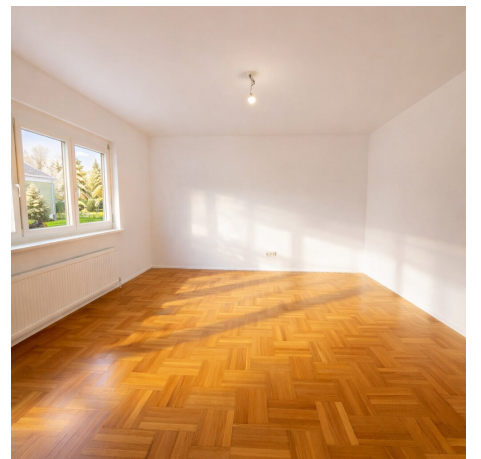
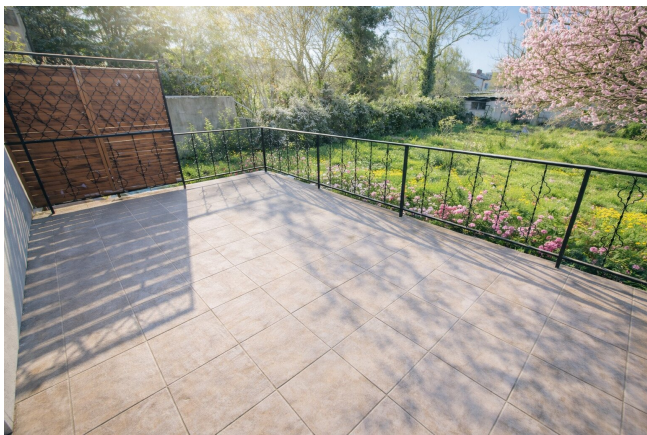
Ihr Ansprechpartner



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

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U



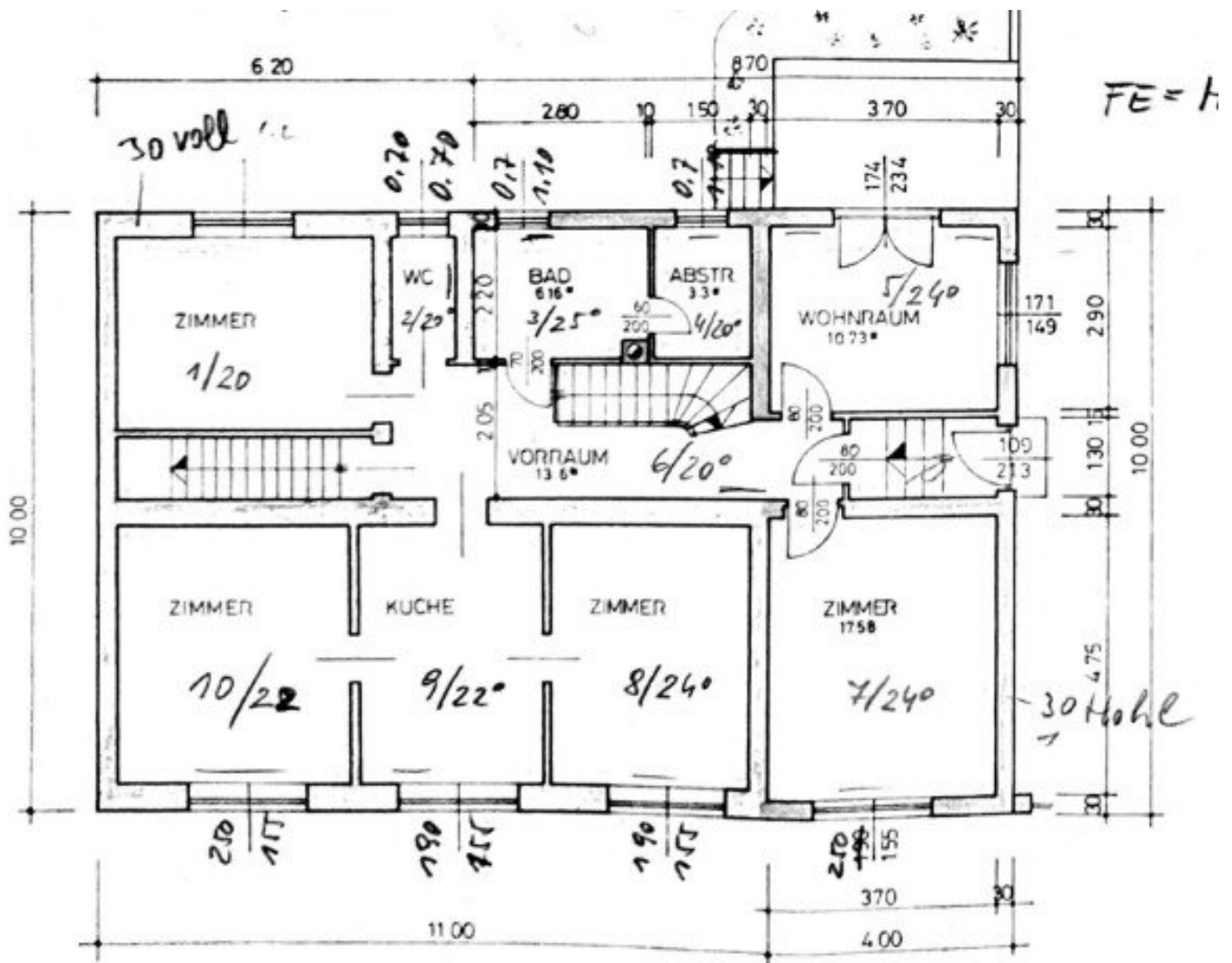




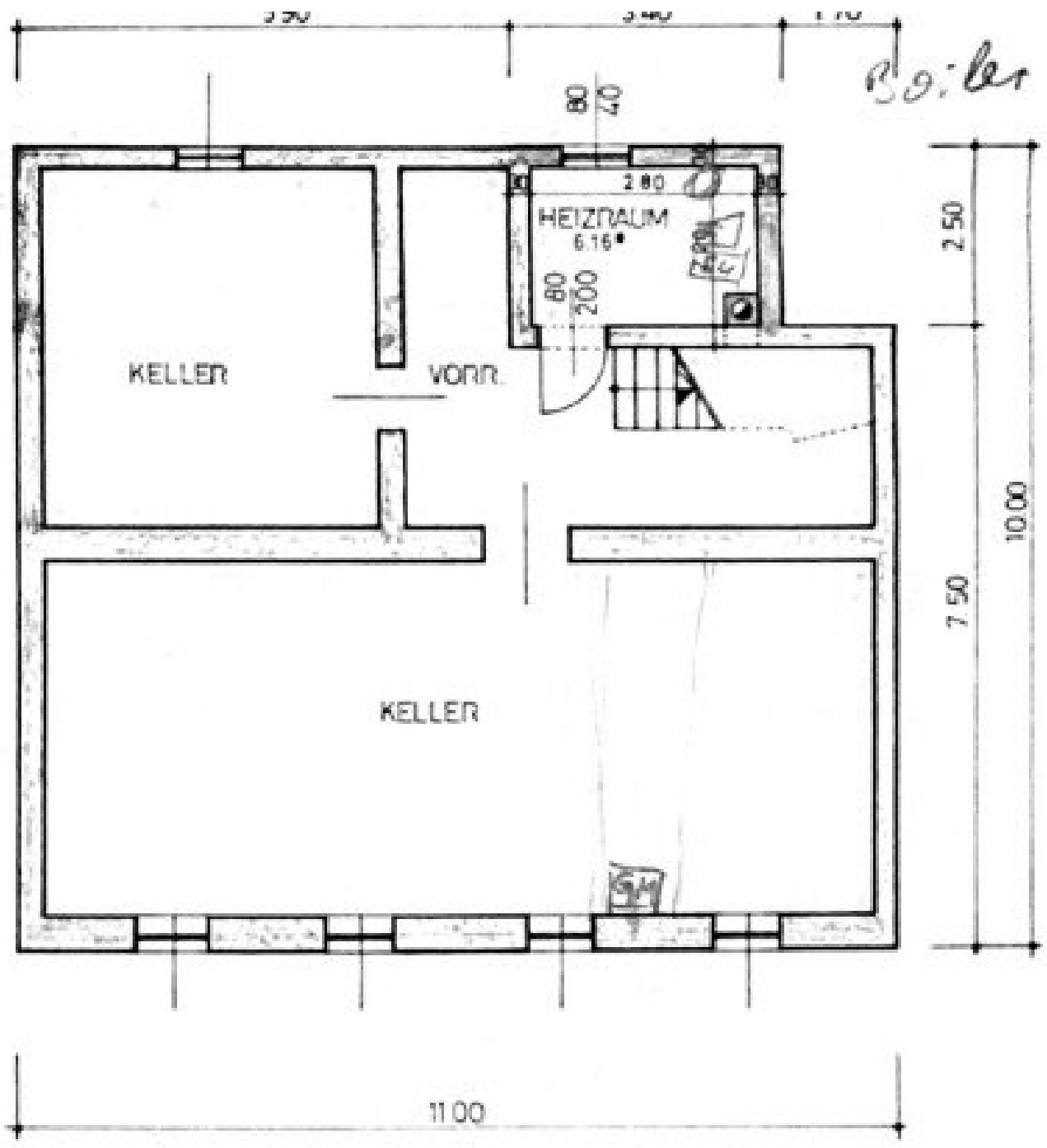
erho Immobilien

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





ERDGESCHOSS



KELLER

Objektbeschreibung

TOP-ANGEBOT: Frisch saniertes 5-Zimmer-Haus nahe der Wiener Stadtgrenze!

Grün wohnen, schnell in Wien: In angenehmer, ruhiger Lage von Groß-Enzersdorf – nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt – erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung und umfassenden Sanierungen im Jahr 2025.

Ideal für Familien, Paare oder Menschen, die ein solides Zuhause mit hervorragender 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, Heizung, Boden (Laminat in den Wohnräumen), Wände ausgemalt, Badezimmer und WC

Ausstattung im Detail:

- **Elektrik im Erdgeschoss neu**
- **Wasserleitungen 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 (neu 2025)**
- **Brunnen vorhanden** (derzeit nicht aktiv)
- **Anschluss an das öffentliche Wassernetz aktiv**

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:

Beim Immobilienkauf fallen folgende Nebenkosten an:

- **Grunderwerbsteuer: 3,5 %** des Kaufpreises
- **Eintragungsgebühr im Grundbuch: 1,1 % (kann ev entfallen)**

- **Eintragungsgebühr für Pfandrecht (bei Finanzierung): 1,2 % (kann ev entfallen)**
- **Vertragserrichtung & Treuhandschaft (Notar oder Anwalt): nach Vereinbarung**
- **Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt**

? **Tipp:** Bei bestimmten Voraussetzungen 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