

Gemütliches EINFAMILIENHAUS in Groß-Enzersdorf: Ihr Traumhaus mit Garten und Terrasse!



Objektnummer: 6556/127

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

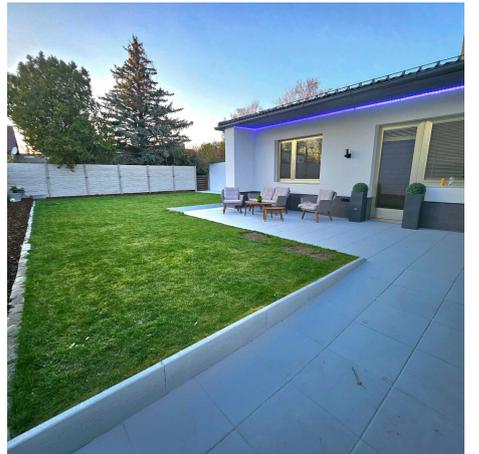
T +43 664 188 27 80

Gerne stehen
Verfügung.













Einrichtungsvorschlag



Objektbeschreibung

[Weiter zum Inhalt](#)

Du:

Erstelle mir ein schönes Exposé für ein Einfamilienhaus Bungalow in 2301 Groß Enzersdorf, Lobaustraße 24, mit ca. 130 m² Wohnnutzfläche und ca. 430 m² Grundfläche, Eigengrund, Baugrund, Das Haus besteht aus 3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer, einem großen Wohnzimmer, einem geräumigen Vorzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und Walk-In-Dusche, sowie einem WC und einem Waschmaschinenanschluss, eine separate moderne Küche mit neuer Einbauküche mit neuen Geräten und einer neuen Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombinationen mit Festwasseranschluss, frisches Wasser, Eiswürfel oder Crashed Ice sind möglich. Die Küche hat ein Fenster direkt in den Garten, die geräumige Terrasse, uneinsehbarer Garten, komplett eingezäunt so dass Kinder und Haustiere in Ruhe spielen können, kleiner Keller, Rohdachboden als Stauraum, Dachboden kann ausgebaut werden, Es darf 8m hoch gebaut werden. Bauklasse I+II (8m Höhe), so können noch weitere ca 130 m² Wohnnutzfläche geschaffen werden, Weiters verfügt das Haus über eine Werkstatt und eine Garage, 2 Gassen weiter befindet sich die Volksschule - ideal für Volksschulkinder, weiters gibt es in Groß-Enzersdorf ein Gymnasium, eine Musikschule und eine Sonderschule, Verschiedene Kindergärten und Tagesbetreuungsstätten sind gegeben. Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten gegeben. Die Lage direkt zum Autobus 26A (ca. 3 Gehminuten) ist ideal - fährt zur U1, U2 und S-Bahn

ChatGPT:

Gerne! Hier ist ein ansprechendes Exposé für den Bungalow in Groß-Enzersdorf:

Traumhafter Bungalow in Groß-Enzersdorf – Wohnen mit Lebensqualität!

? Lobaustraße 24, 2301 Groß-Enzersdorf

Eckdaten:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 130 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 430 m² (Eigengrund, Baugrund)
- **Bauklasse I+II (bis 8 m Höhe bebaubar)**
- **Ausbaumöglichkeit für zusätzliche ca. 130 m² Wohnfläche**

- **Rohdachboden und kleiner Keller vorhanden**

Raumaufteilung:

- 3 Schlafzimmer / Kinderzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Geräumiges Vorzimmer
- Badezimmer mit Badewanne **und** Walk-In-Dusche
- Separates WC mit Waschmaschinenanschluss
- **Moderne Küche** mit Fenster in den Garten:
 - Neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten
 - Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination **mit Festwasseranschluss** – Frisches Wasser, Eiswürfel oder Crushed Ice jederzeit verfügbar

Highlights:

- ? **Uneinsehbarer, komplett eingezäunter Garten** – ideal für Kinder und Haustiere
- ? Große, sonnige Terrasse mit direktem Zugang vom Haus
- ? **Werkstatt und Garage** am Grundstück
- ? Ausbaubarer Dachboden – perfektes Potenzial für zukünftigen Wohnraum
- ? Eigengrund – kein Pachtzins

Infrastruktur & Lage:

- **Nur ca. 3 Gehminuten zur Buslinie 26A** – direkte Anbindung an **U1, U2 und S-Bahn**
- 2 Gassen zur **Volksschule Groß-Enzersdorf** – optimal für Familien mit Kindern
- Weitere Bildungseinrichtungen in der Nähe:
 - Gymnasium
 - Musikschule

- Sonderschule
- Kindergärten & Tagesbetreuung
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind **fußläufig erreichbar**

Fazit:

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet **viel Platz für Ihre Familie**, ein **sicheres, grünes Umfeld** und **bestens ausgebaute Infrastruktur**. Mit der Möglichkeit, weitere Wohnfläche zu schaffen, ist dieses Haus sowohl ein gemütliches Zuhause als auch eine **wertbeständige Investition in die Zukunft**.

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren und Wohntraum verwirklichen!**

Wenn du möchtest, kann ich auch ein druckfertiges PDF mit Bildern und Grundriss-Vorschlägen erstellen. Sag mir einfach Bescheid!

Du:

DAs WC ist nicht separat

ChatGPT:

Danke für den Hinweis! Hier ist die **korrigierte Version des Exposés**, angepasst an die Information, dass das WC **nicht separat**, sondern **im Badezimmer integriert** ist:

Traumhafter Bungalow in Groß-Enzersdorf – Wohnen mit Lebensqualität!

? **Lobaustraße 24, 2301 Groß-Enzersdorf**

Eckdaten:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 130 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 430 m² (Eigengrund, Baugrund)
- **Bauklasse I+II (bis 8 m Höhe bebaubar)**
- **Ausbaumöglichkeit für zusätzliche ca. 130 m² Wohnfläche**

- **Rohdachboden und kleiner Keller vorhanden**

Raumaufteilung:

- 3 Schlafzimmer / Kinderzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Geräumiges Vorzimmer
- **Badezimmer mit Badewanne, Walk-In-Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**
- **Moderne Küche** mit Fenster in den Garten:
 - Neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten
 - Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination **mit Festwasseranschluss** – Frisches Wasser, Eiswürfel oder Crushed Ice jederzeit verfügbar

Highlights:

- ? **Uneinsehbarer, komplett eingezäunter Garten** – ideal für Kinder und Haustiere
- ? Große, sonnige Terrasse mit direktem Zugang vom Haus
- ? **Werkstatt und Garage** am Grundstück
- ? Ausbaubarer Dachboden – perfektes Potenzial für zukünftigen Wohnraum
- ? Eigengrund – kein Pachtzins

Infrastruktur & Lage:

- **Nur ca. 3 Gehminuten zur Buslinie 26A** – direkte Anbindung an **U1, U2 und S-Bahn**
- 2 Gassen zur **Volksschule Groß-Enzersdorf** – optimal für Familien mit Kindern
- Weitere Bildungseinrichtungen in der Nähe:
 - Gymnasium
 - Musikschule
 - Sonderschule

- Kindergärten & Tagesbetreuung
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind **fußläufig erreichbar**

Fazit:

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet **viel Platz für Ihre Familie**, ein **sicheres, grünes Umfeld** und **bestens ausgebaute Infrastruktur**. Mit der Möglichkeit, weitere Wohnfläche zu schaffen, ist dieses Haus sowohl ein gemütliches Zuhause als auch eine **wertbeständige Investition in die Zukunft**.

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren und Wohntraum verwirklichen!**

Wenn du möchtest, erstelle ich dir das Ganze gerne auch als gestaltetes PDF mit Bildern, Grundriss-Vorlage und professionellem Layout. Sag einfach Bescheid!

Du:

Füge noch meine Kontaktdaten hinzu: Anita Hosmann ERHO Immobilien e.U. 06641882780 erho@erho.at www.erho.at und erwähne bitte dass es Provisionsfrei verkauft wird. Erwähne bitte auch den Kaufpreis von € 530.000,- Und erwähne dass man sich im Moment auch die Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1% und die Eintragung für das Pfandrecht in Höhe von 1,2% erspart.

ChatGPT:

Natürlich – hier ist das überarbeitete **Exposé** inklusive deiner Kontaktdaten, dem Kaufpreis, dem Hinweis auf die Provisionsfreiheit sowie die derzeit ersparten Eintragungsgebühren:

Traumhafter Bungalow in Groß-Enzersdorf – Wohnen mit Lebensqualität!

? **Lobaustraße 24, 2301 Groß-Enzersdorf**

Eckdaten:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 130 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 430 m² (Eigengrund, Baugrund)
- **Bauklasse I+II (bis 8 m Höhe bebaubar)**

- **Ausbaumöglichkeit für zusätzliche ca. 130 m² Wohnfläche**
- **Rohdachboden und kleiner Keller vorhanden**

Raumaufteilung:

- 3 Schlafzimmer / Kinderzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Geräumiges Vorzimmer
- **Badezimmer mit Badewanne, Walk-In-Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**
- **Moderne Küche** mit Fenster in den Garten:
 - Neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten
 - Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination **mit Festwasseranschluss** – Frisches Wasser, Eiswürfel oder Crushed Ice jederzeit verfügbar

Highlights:

- ? **Uneinsehbarer, komplett eingezäunter Garten** – ideal für Kinder und Haustiere
- ? Große, sonnige Terrasse mit direktem Zugang vom Haus
- ? **Werkstatt und Garage** am Grundstück
- ? Ausbaubarer Dachboden – perfektes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum
- ? Eigengrund – kein Pachtzins
- ? **Provisionsfreier Verkauf!**

Kaufpreis: € 530.000,-

? **Derzeit sparen Sie zusätzlich:**

- **1,1 % Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht**
- **1,2 % Eintragungsgebühr für das Pfandrecht**

Das bedeutet für Sie eine Ersparnis von bis zu € 12.165,-!

Infrastruktur & Lage:

- **Nur ca. 3 Gehminuten zur Buslinie 26A** – direkte Anbindung an **U1, U2 und S-Bahn**
- 2 Gassen zur **Volksschule Groß-Enzersdorf** – optimal für Familien mit Kindern
- Weitere Bildungseinrichtungen in der Nähe:
 - Gymnasium
 - Musikschule
 - Sonderschule
 - Kindergärten & Tagesbetreuung
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind **fußläufig erreichbar**

Fazit:

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet **viel Platz für Ihre Familie**, ein **sicheres, grünes Umfeld** und eine **Top-Lage vor den Toren Wiens**. Mit dem Potenzial zur Erweiterung, hochwertiger Ausstattung und **aktuellen Ersparnissen bei den Nebenkosten** ist dieses Haus eine **einmalige Gelegenheit – provisionsfrei direkt vom Eigentümer!**

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren:**

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U.

? 0664 / 188 27 80

?? erho@erho.at

? www.erho.at

Wenn du willst, kann ich dir das Exposé auch als **druckfertige PDF-Datei** im modernen Layout gestalten – gerne mit Platz für Fotos, Logo und QR-Code zu deiner Website. Sag einfach Bescheid!

Du:

Füge bitte weiters hinzu, dass es sich hierbei um ein Einfamilienhaus aus den Jahren ca. 1975 handelt und es im Jahr 2024 saniert wurde (neue Küche, neues Badezimmer, neuer Fynilboden, ausgemalt, Deckenleuchten, Rauchmelder mit Smartphone-Verbindung,

Stromanlage neu inkl. Starkstromanschluss, neue Terrasse, neue und moderne Steinmauer rund um den Garten, Solarlampen, LED-Beleuchtung im Garten, Videoüberwachung)

ChatGPT:

Natürlich! Hier ist das **aktualisierte Exposé** mit allen zusätzlichen Informationen zur Sanierung und Ausstattung des Hauses:

Traumhafter Bungalow in Groß-Enzersdorf – Wohnen mit Lebensqualität!

? Lobaustraße 24, 2301 Groß-Enzersdorf

Eckdaten:

- **Einfamilienhaus aus ca. 1975**
- **Komplett saniert im Jahr 2024**
- **Wohnnutzfläche:** ca. 130 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 430 m² (Eigengrund, Baugrund)
- **Bauklasse I+II (bis 8 m Höhe bebaubar)**
- **Ausbaumöglichkeit für zusätzliche ca. 130 m² Wohnfläche**
- **Rohdachboden und kleiner Keller vorhanden**

Raumaufteilung:

- 3 Schlafzimmer / Kinderzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Geräumiges Vorzimmer
- Badezimmer mit **Badewanne, Walk-In-Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**

- Moderne, separate Küche mit **Fenster zum Garten** und neuer Ausstattung

- Keller
- Werkstatt
- Garage

Sanierung & Ausstattung (2024):

- **Neue moderne Einbauküche** inkl. Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination (Festwasseranschluss)
- **Komplett neues Badezimmer** mit Badewanne, Walk-In-Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Neuer Vinylboden** in allen Wohnräumen
- **Frisch ausgemalt**
- **Neue Deckenleuchten** in allen Räumen
- **Rauchmelder mit Smartphone-Verbindung**
- **Neue Stromanlage inkl. Starkstromanschluss**
- **Neue Terrasse** mit Blick in den Garten
- **Moderne Steinmauer** als Sichtschutz rund um das Grundstück
- **LED-Beleuchtung und Solarlampen im Garten**
- **Videoüberwachung für mehr Sicherheit**

Highlights:

- ? Uneinsehbarer, komplett eingezäunter Garten – ideal für Kinder & Haustiere
- ? Große, sonnige Terrasse mit direktem Zugang vom Haus (ohne Stufen)
- ? Werkstatt und Garage am Grundstück
- ? Ausbaubarer Dachboden – Potenzial für zusätzlichen Wohnraum
- ? Eigengrund – kein Pachtzins
- ? **Provisionsfreier Verkauf!**

Kaufpreis: € 530.000,-

? **Derzeit sparen Sie zusätzlich:**

- **Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht (0% statt 1,1%)**
- **Eintragungsgebühr für das Pfandrecht (0 % statt 1,2%)**
- **Vermittlungsprovision (0% statt 3%)**

Das bedeutet für Sie eine Ersparnis von bis zu € 31.245,-!

Infrastruktur & Lage:

- Nur ca. **3 Gehminuten zur Buslinie 26A** – direkte Anbindung an **U1, U2 und S-Bahn**
- **Volksschule Groß-Enzersdorf** nur 1 Gasse entfernt
- Weitere Bildungseinrichtungen:
 - Gymnasium
 - Musikschule
 - Sonderschule
 - Kindergärten & Tagesbetreuung
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Gastronomie – alles **fußläufig erreichbar**

Fazit:

Dieses vollständig sanierte Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein sicheres, modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung in bester Lage nahe Wien. Die großzügige

Grundfläche, die Ausbaumöglichkeit und der uneinsehbare Garten machen diese Immobilie zu einer **wertbeständigen Investition** – und das **provisionsfrei!**

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren:**

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U.

? 0664 / 188 27 80

?? erho@erho.at

? www.erho.at

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