

**? 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

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	100,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 282,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,56
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

17.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Hosmann**

ERHO Immobilien e.U



Stadlauer S  
1220 Wien

T +43 664  
H +43 664

Gerne steh  
Verfügung.



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





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



## 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](mailto: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](mailto: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](mailto:erho@erho.at)











# EINREICHPLAN

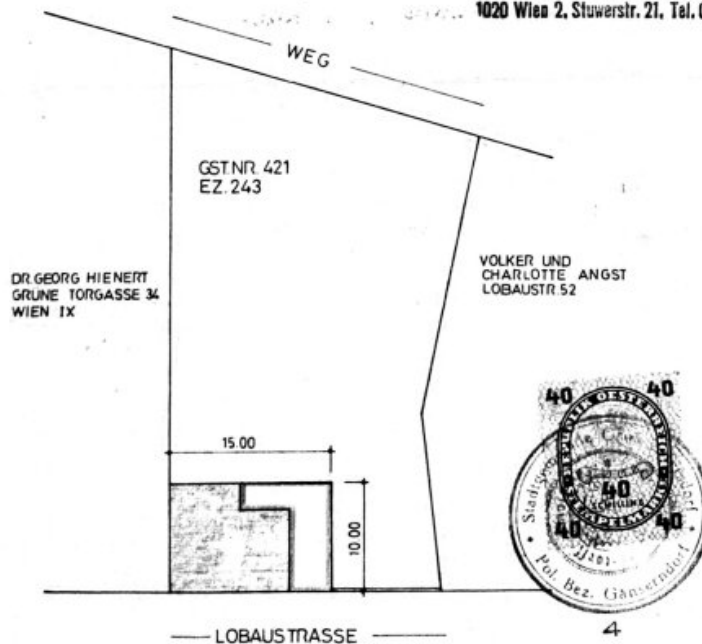
ÜBER UMBAUARBEITEN AN DEM HAUS GROSS-  
ENZERSDORF LOBAUSTR.54 GST.NR.421 EZ.243  
FÜR HR. JOSEF UND FR. FRIEDA SCHOLZ  
WOHNHAFT DASELBST

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



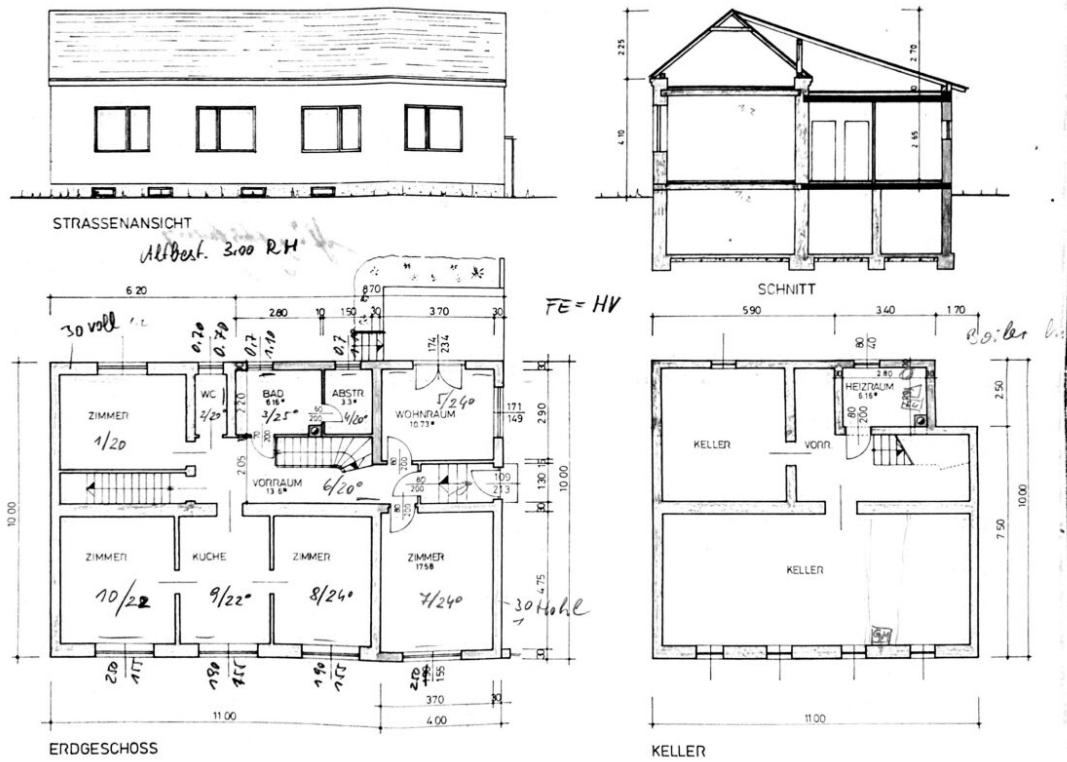
LAGEPLAN

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5 zentral begehbare Zimmer**
- **Ca. 100 m<sup>2</sup> 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 %**
- **Vertragserrichtung & 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](mailto:erho@erho.at)

? [www.erho.at](http://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 Marktkennntnis.

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