

Sonnendurchflutete Wohlfühloase mit Wellnessbereich nahe Wien



Objektnummer: 5420/5119

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Prostdorf
Baujahr:	2001
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	87,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	46,00 €
Heizkosten:	110,00 €
USt.:	40,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Rain-Chot





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz – Wien – Linz

Seit über einem Jahrzehnt helfen wir Menschen dabei,
Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

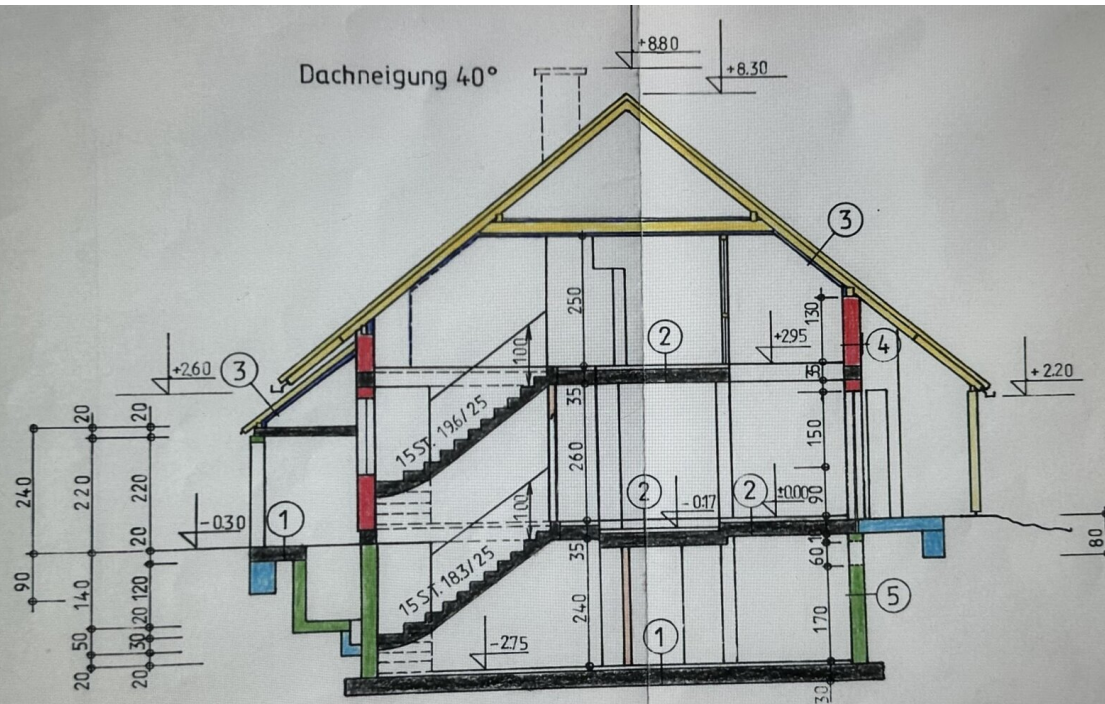


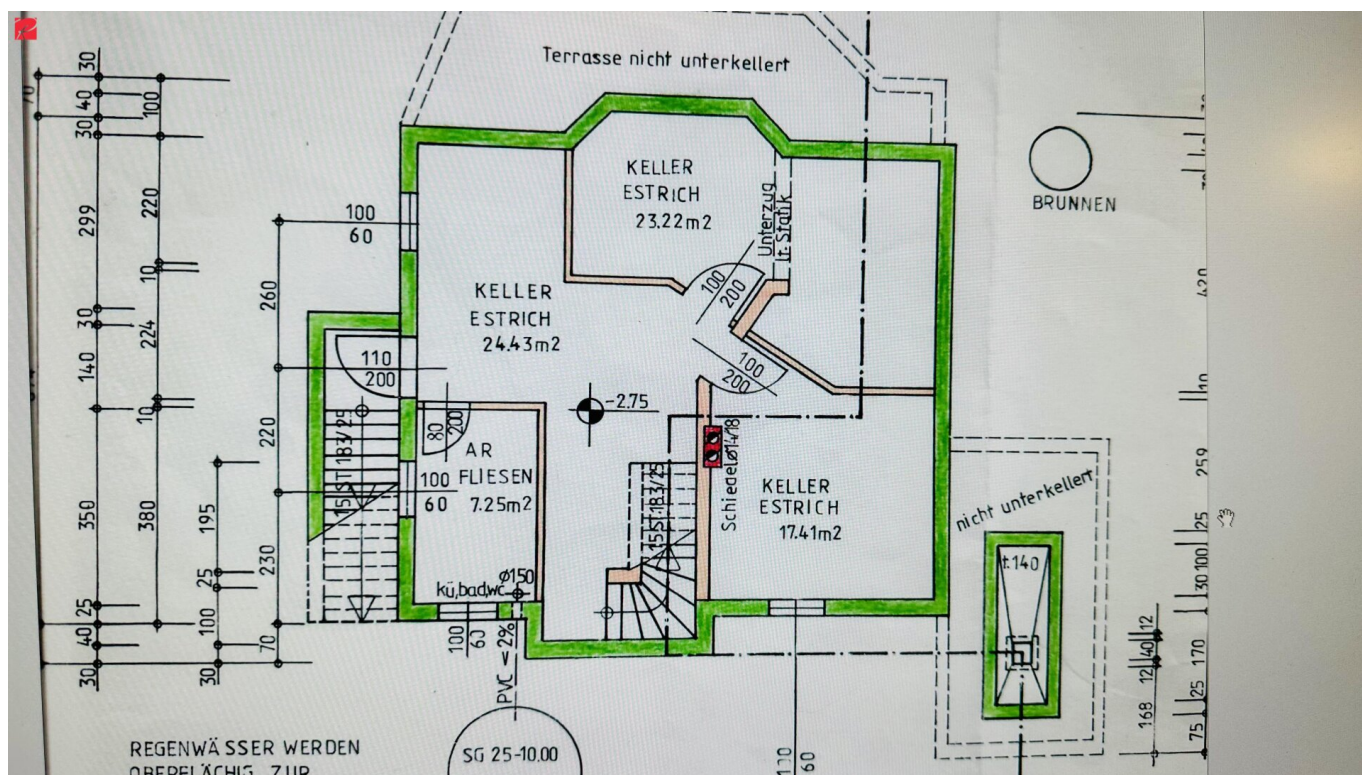
Investments

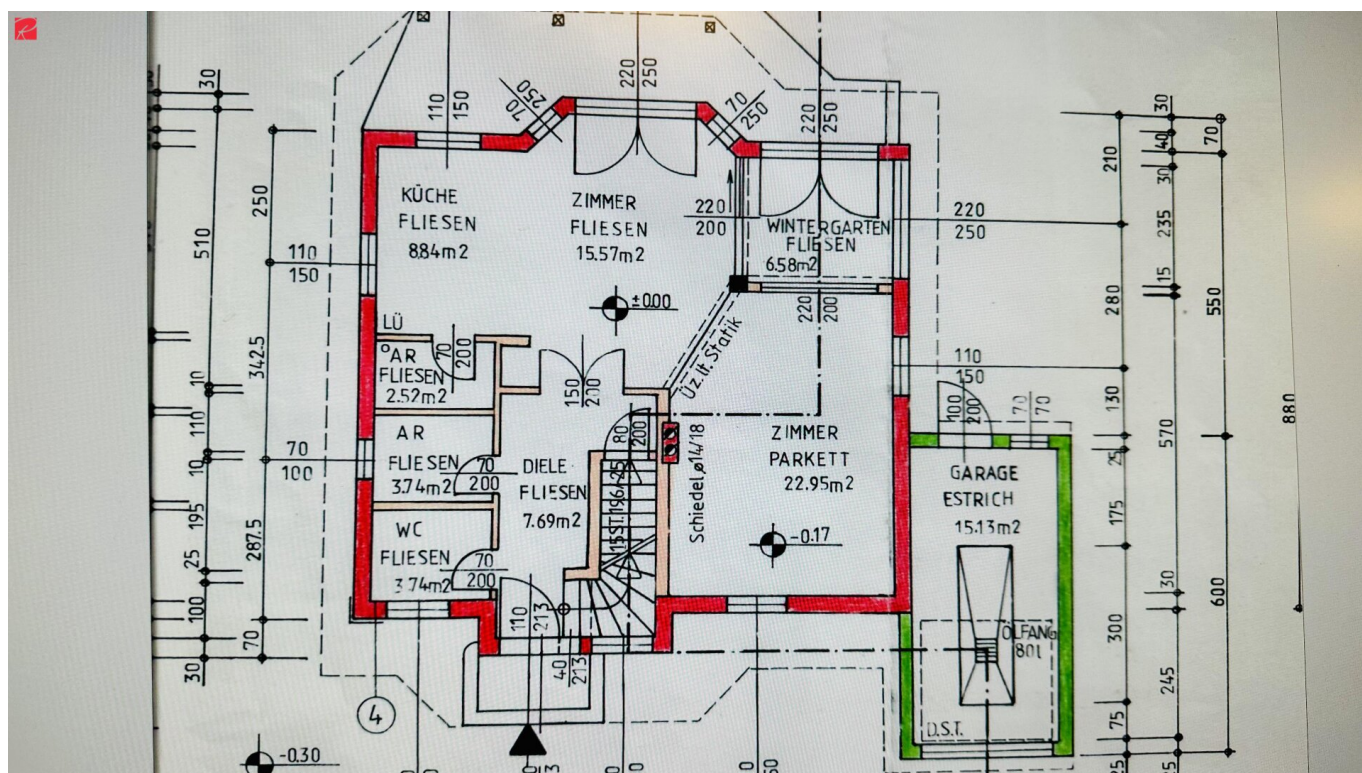


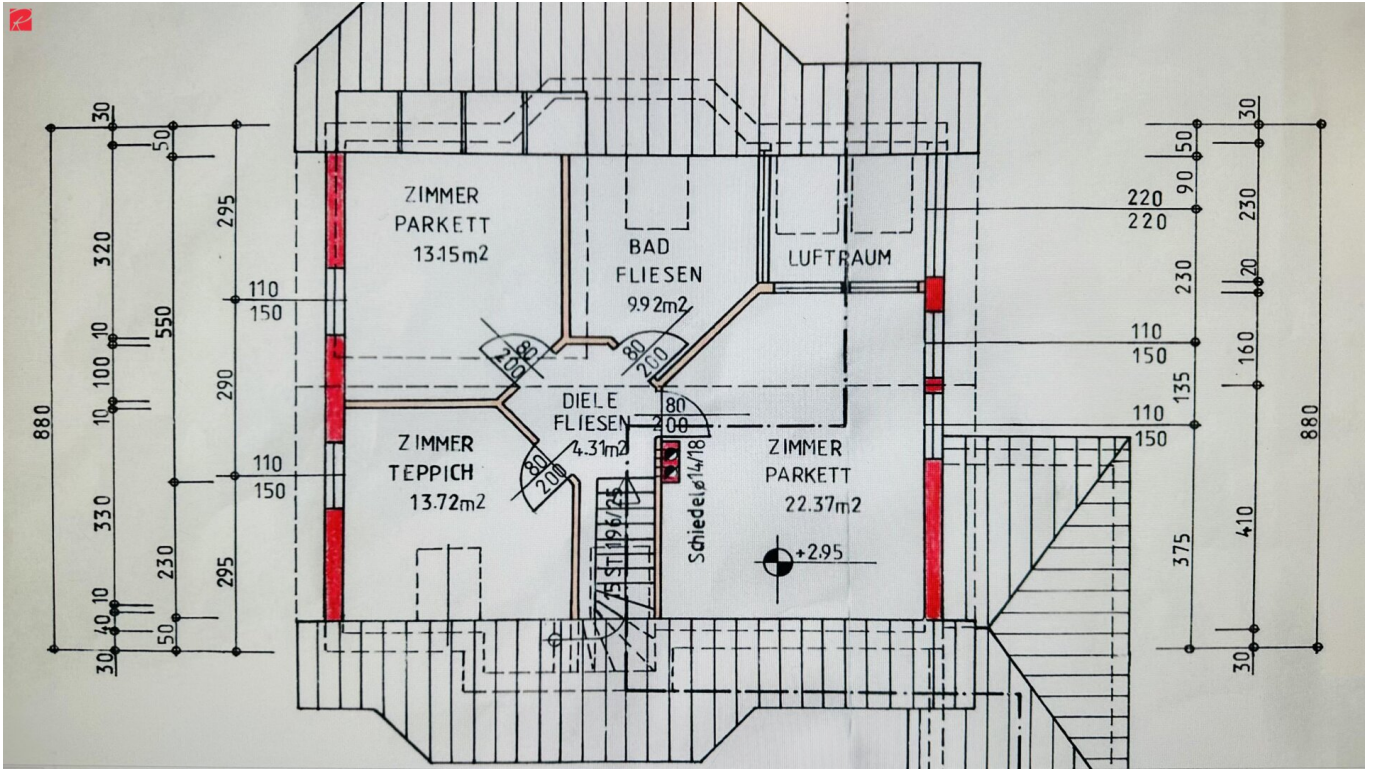
Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628









Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit Wellnesskeller in einer ruhigen Siedlungslage!

Das **Ziegelmassivhaus** mit **5 Zimmern** und Wellness Keller Steht auf einem 467 m² großem Grund und ist zum Beispiel geeignet für eine Familie mit 2 Kindern, oder auch für Personen, die ein oder mehrere Homeoffice Arbeitsplätze benötigen. (Es ginge auch beides..). Die **Solarthermieanlage** am Dach mit einem Speicher im Technikraum kombiniert, sorgt mit einem energiesparenden Brennwertgerät für geringe Strom- und Heizkosten. In allen Etagen gibt es eine Fußbodenheizung. Alternativ kann das Haus auch mit dem großen Kachelofen beheizt werden. An das gemütliche Wohnesszimmer grenzt ein heimeliger Wintergarten an, der zum längeren Verweilen einlädt, da man hier einen wunderbaren Blick in den Garten hat. Ein besonderes Schmuckstück des Hauses ist die Wellnessoase im Keller, die aus einem gemütlichen Aufenthaltsraum, einer finnischen Sauna, einem Dampfbad und einer Infrarotkabine besteht. Das Haus kann generell bis auf die Betten und diverse Kleinmöbel fast vollständig möbliert übernommen werden. Frühester Übernahmetermin ist der April 2024. Die niedrigen, aktuellen Betriebskosten sind inklusive Gemeindeabgaben, Müllabfuhr, Wasser, Strom und Heizung aktuell bei 266,- € monatlich.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Toilette mit Waschbecken und Dusche
- Großes Wohn- Esszimmer (ca. 47 m²) mit integrierter Wohnküche und Zugang auf die Terrasse
- Speis
- Wintergarten
- Abstellraum

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (zwischen ca. 13 und 22 m²)
- Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- zentraler Vorraum

Kellergeschoss:

- Technikraum (ca. 10m²)
- Wellnessoase mit Sauna, Dampfbad Infrarotkabine und Dusche

Außen:

- Garage
- Garten
- Vorgarten

Ausstattung:

- Ziegelmassiv Bauweise mit Wärmeschutzfassade
- Kunststofffenster mit Außenjalousien
- Fußbodenheizung

- Solarthermie mit Pufferspeicher und Brennwertgerät
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Hochwertige Wellnessoase

Sie können es gar nicht mehr erwarten dieses sonnendurchflutete Haus persönlich zu sehen, um bald Ihre Einweihungsfeier im Garten zu starten? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chot, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien.

>>Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür haben wir eine LÖSUNG! Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.<<**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <6.000m

Arzt <500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <6.000m
Post <6.000m
Polizei <6.000m
Geldautomat <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap