

## **2 Häuser! Großfamilien aufgepasst!**



Drohnenflug

**Objektnummer: 6547/4065**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2301 Probstdorf             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 235,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 11                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 62,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,96               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 749.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

26.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











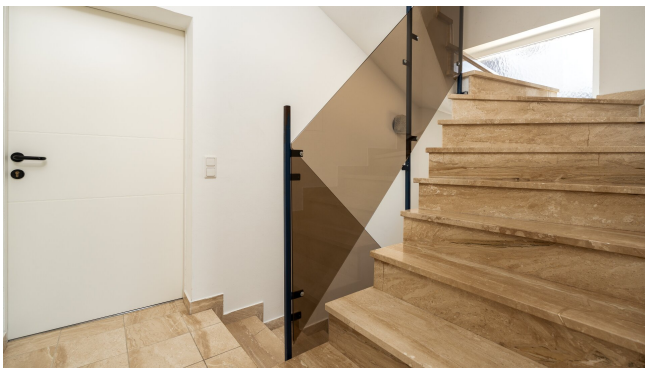




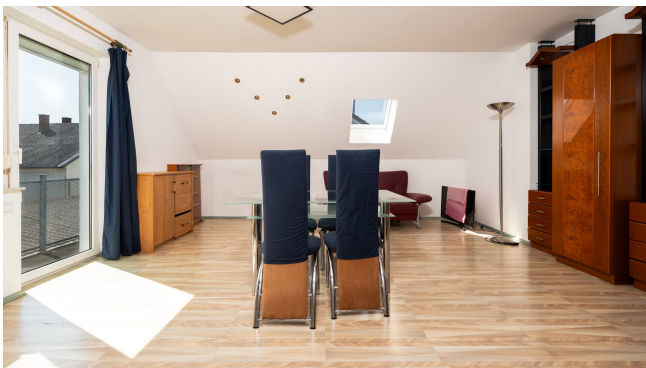






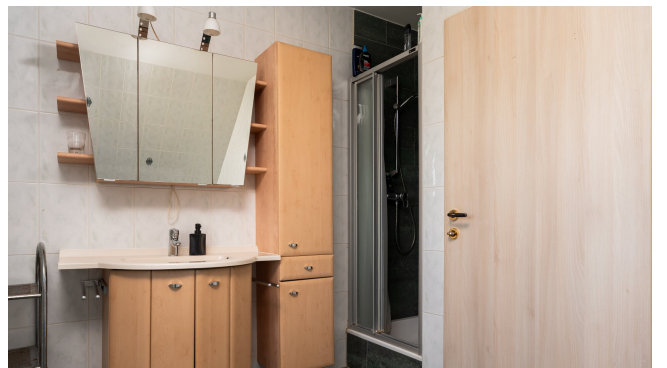




































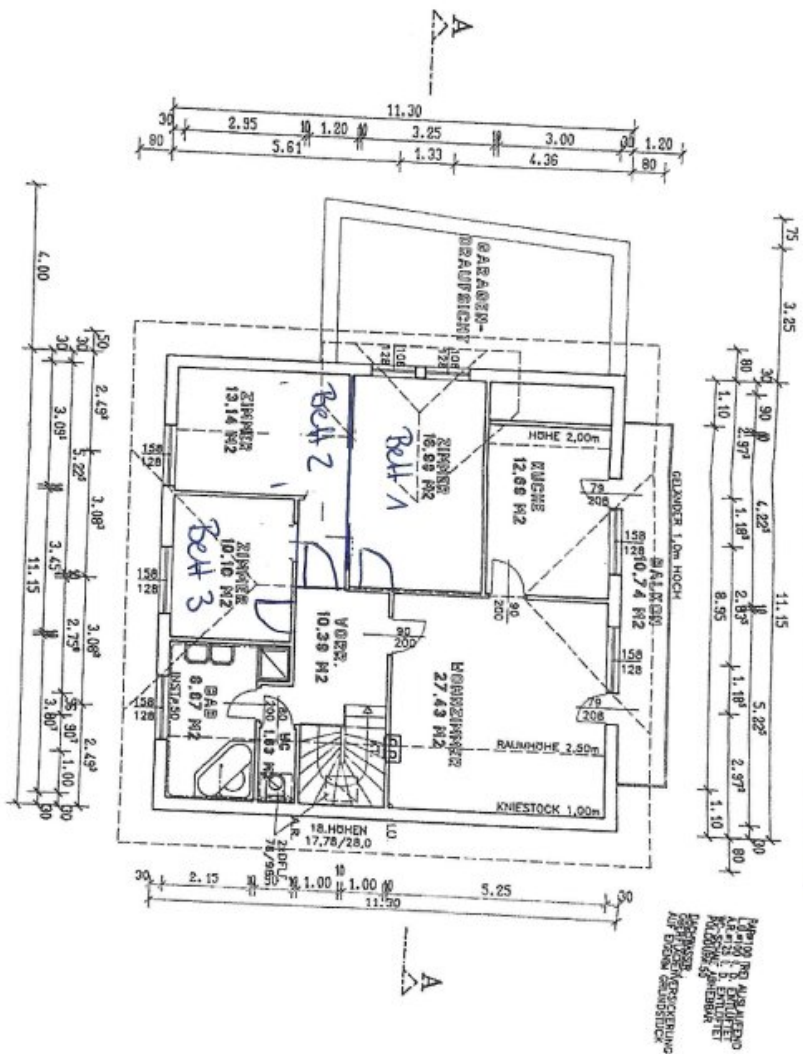






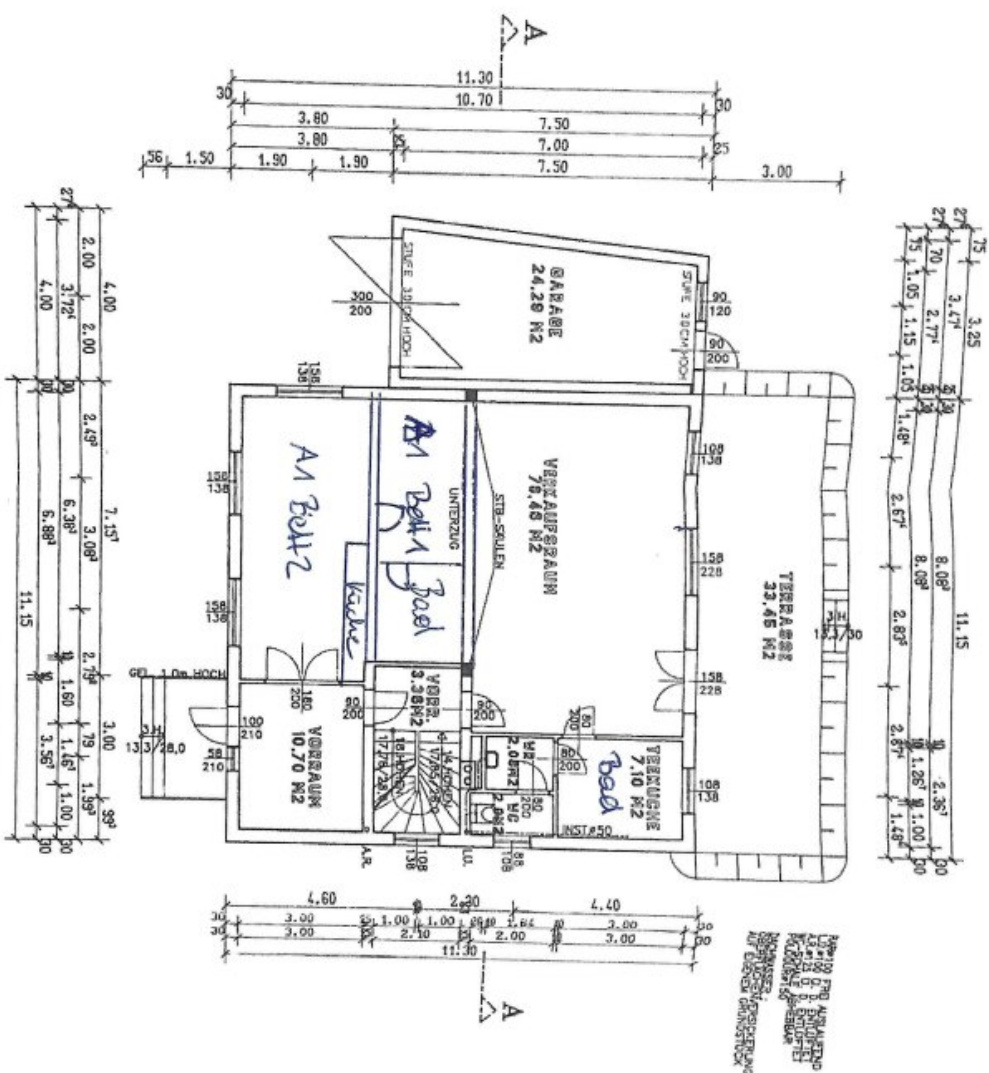


## Hours 1

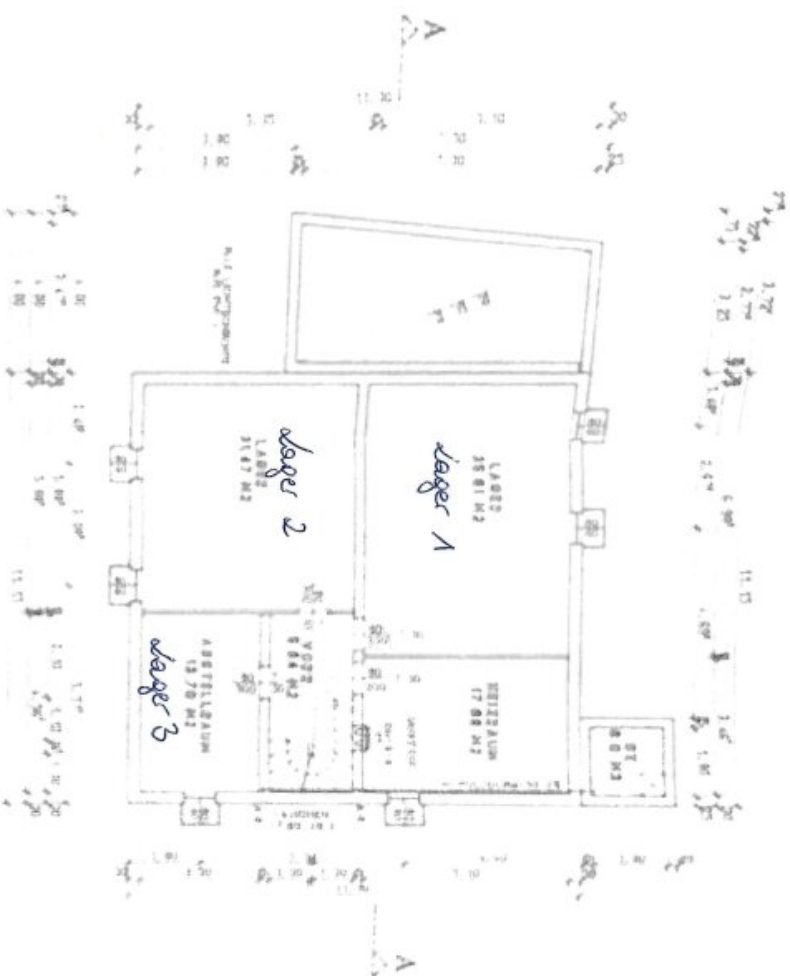




## Hours 1



# KELLERGESCHOSS + FUNDAMENTE Haus 1



Lager Gesamt Haus 1 = 80,98 m²

Keller Gesamt Haus 1 = 1104,5 m²

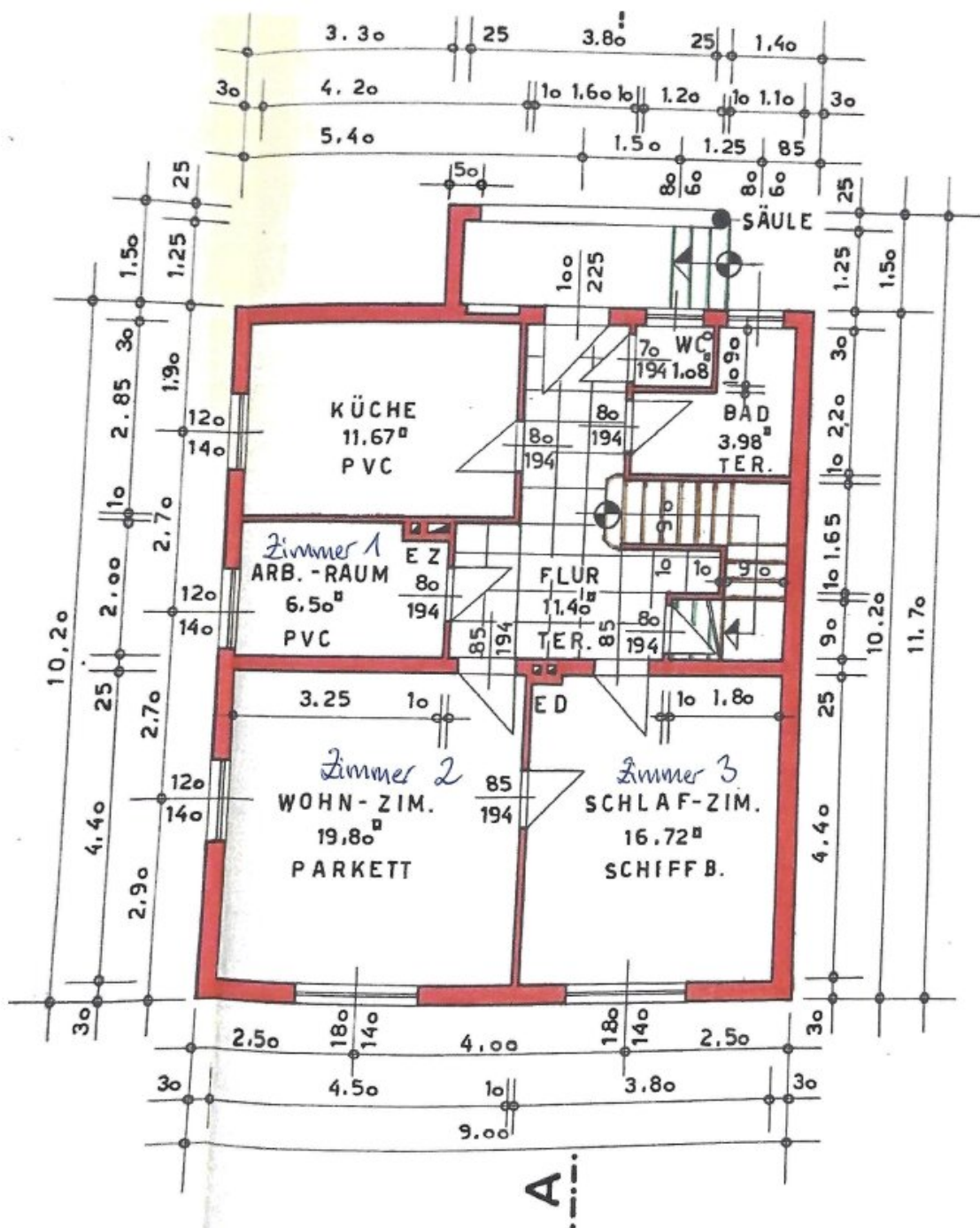


FÜR



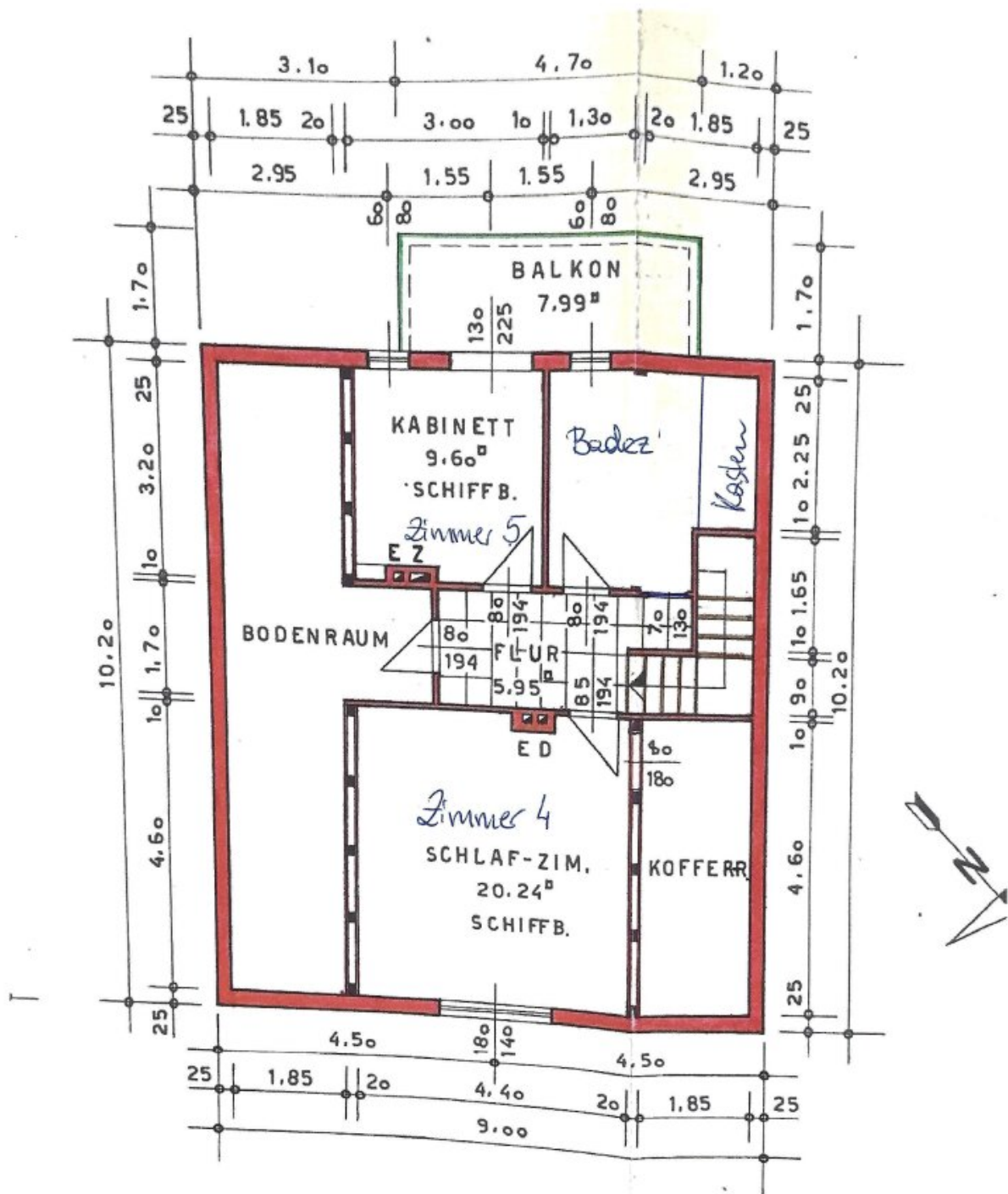
Haus 2



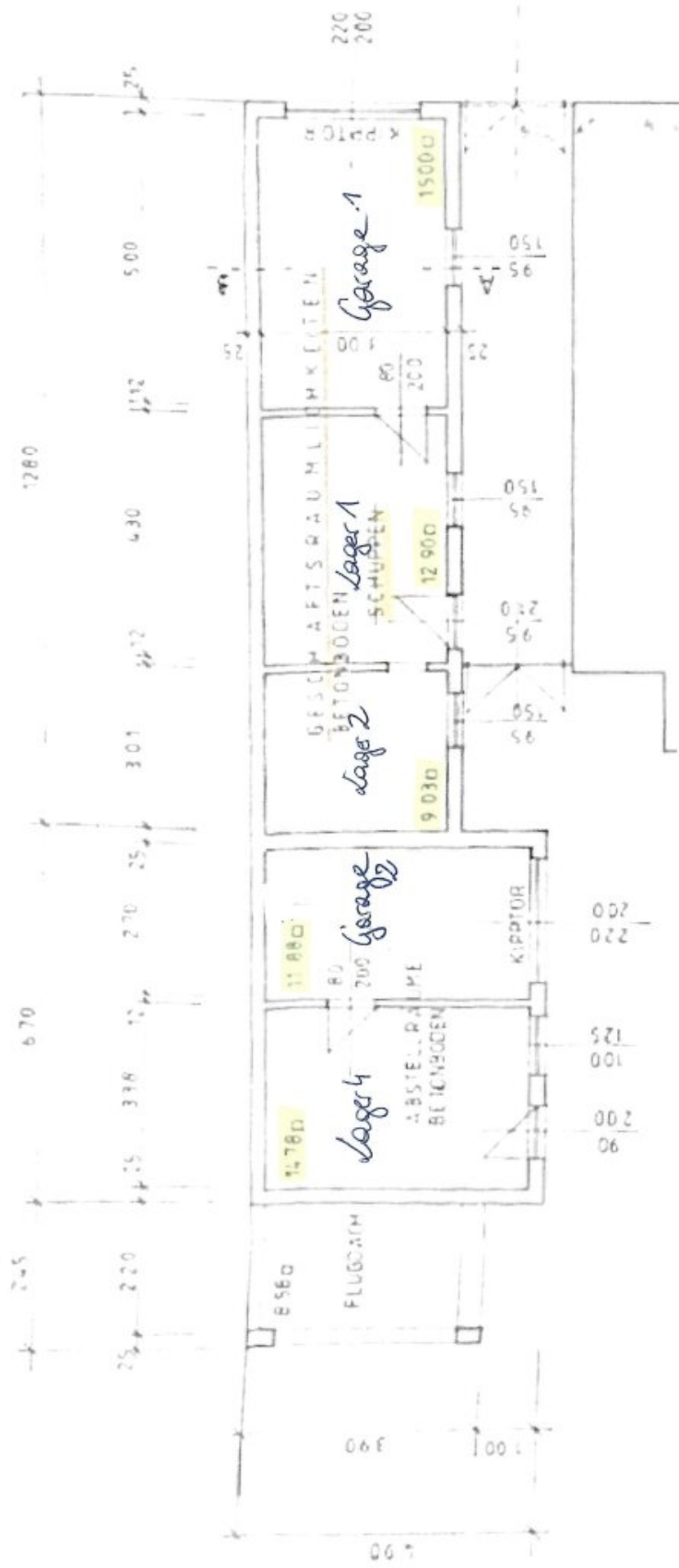


ERDGESCHOSS 1:100 Haus 2





DACHGESCHOSS *Haus 2*



Lager Gesamt 86m<sup>2</sup>

Schuppen Haus 2



# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **2 Häuser** mit rund **235 m² Wohnnutzfläche**
- **Eckgrundstück** mit rund **938 m²** (lt. Grundbuch)
- **3 Garagen**
- **Mehrere Nebengebäude**
- **Keller** (beide Häuser)
- **Photovoltaikanlage und Wärmepumpe** im neueren Haus
- **Gasheizung** im älteren Haus

## Ausführliche Objektbeschreibung

### „Haus 1“

Das Objekt wurde **1996** eingereicht und errichtet.

Ein **großzügiger Vorplatz** bietet ausreichend Platz für die Familie als auch Besucher. Linkerhand des Hauses befindet sich eine **Garage**.

Über den **Eingangsbereich** gelangt man in das Haus, das sich durch seine **durchdachte Raumaufteilung** und **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** auszeichnet.

Im **Erdgeschoss** befindet sich linkerhand ein **Küchenbereich, mit einem Durchgangszimmer und einem Badezimmer**. Weiters befindet sich im Erdgeschoss ein **heller Wohn-Essbereich** mit Zugang in den **Garten**, ein **Schlafzimmer**, ein **Badezimmer**.

Über das **Stiegenhaus** gelangt man in das **Obergeschoss**, das drei **weitere Schlafzimmer**, eine **eigene Küche**, einen **großzügigen Wohn-Essbereich**, ein **Badezimmer** sowie ein **separates WC** bietet – perfekt für größere Familien oder zum Wohnen und Arbeiten unter

einem Dach.

Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet zahlreiche praktische Räume wie einen **Technikraum**, einen **großen Lagerraum**, einen Bereich, der als **Sauna oder Hobbyraum** genutzt werden kann, sowie einen weiteren **Abstellraum**.

Dank der **modernen Haustechnik** mit **Photovoltaikanlage** und **Wärmepumpe** ist dieses Haus auch in puncto Energieeffizienz zukunftsorientiert ausgestattet.

## „Haus 2“

Das Objekt wurde **1968** errichtet.

Auch hier gibt es einen **Vorplatz** mit Platz für Gäste. Zusätzlich stehen **vier Nebengebäude** zur Verfügung, die derzeit als **Lagerräume** genutzt werden – perfekt für Hobby, Werkstatt oder saisonale Gegenstände.

Eine weitere **Garage** mit **separater Zufahrt über eine Quergasse** ist ebenfalls vorhanden.

Ein paar **Stufen** führen zum **Eingangsbereich**. Rechts befindet sich die **Küche**, links ein **separates WC** sowie ein **modernisiertes Badezimmer mit Dusche**.

Weiters befinden sich im Erdgeschoss ein **kleines Zimmer** (z. B. als Homeoffice oder Kinderzimmer nutzbar), ein **großzügiges Wohnzimmer** sowie ein **weiteres Schlafzimmer**.

Im **Obergeschoss** befinden sich zwei weitere **Schlafzimmer**, eines davon mit Zugang zum **Balkon**, sowie ein weiteres **Badezimmer mit Dusche und WC** – ideal für Kinder oder Gäste.

## Technik, Heizung & Betriebskosten

**Probstdorf** verfügt über **keinen Ortswasseranschluss** – somit erfolgt die Wasserentnahme durch jeweils **eine Hauseigene Brunnenpumpe**.

- **Haus 1:** Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Wärmepumpe**, gesteuert mittels **Heizkörper**, das **Erdgeschoss** wird jedoch bereits per **Fußbodenheizung** geheizt. Die **Wärmepumpe** ist **NEU**, eine **PV Anlage mit 10kW** wurde zusätzlich bestellt, diese wird im **September montiert!**



- **Haus 2:** Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gastherme (erst 2 Jahre alt)**, gesteuert mittels **Heizkörper**.

#### **Betriebskosten:**

- **Strom & Gas:** ca. **402 € monatlich** (Gas vor dem Umbau auf die Wärmepumpe in Haus 1 nicht berücksichtigt, da keine aktuellen Werte vorhanden)
- **Gemeindekosten:** ca. **383,44 € / Quartal**
- **Müllentsorgungskosten:** ca. **277,3 € / Quartal**

#### **Bildungseinrichtungen**

- **Kindergärten:** Direkt in Probstdorf gibt es einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist. Auch in Wittau und Groß-Enzersdorf sind Kindergärten in relativ kurzer Distanz erreichbar.
- **Volksschule :** Eine Volksschule befindet sich in Oberhausen und eine in Groß-Enzersdorf.
- **Mittelschule :** Die Mittelschule ist in Orth an der Donau, ca. 7 km entfernt) und bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.
- **GB und BRG :** Das nächste Gymnasium ist in Groß-Enzersdorf.

#### **Gesundheitsversorgung**

- **Ärztzentrum Groß-Enzersdorf:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Medizinisches Zentrum Gänserndorf:** Bietet eine umfassende medizinische

Versorgung in der Region.

- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

## Nahversorgung

In Probstdorf selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Gemeinde **Groß-Enzersdorf, Oberhausen oder Orth an der Donau** die mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist:

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

## Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 550:** Verbindet Orth an der Donau mit Halt auch in Probstdorf und Wien Aspern sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Die Stadt ist durch den Wiener Linien *Bus 26A* (Kernzone 100), die Katastralgemeinden durch den Postbus. (Linie 550) an Wien angebunden.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

Der nächsten Bahnhöfe sind in Raasdorf und Wien.

### Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 15 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B3 (Donau Straße)** und **L2** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

## **Besonderheiten & Freizeit**

Probstdorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <6.500m

Arzt <500m

Krankenhaus <7.500m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

Universität <5.500m

**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 <6.500m

Bahnhof <6.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap