

EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN, GARAGE UND POOL



Objektnummer: 6352/2458

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Probstdorf
Baujahr:	1936
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 220,65 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	409.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 677 61510881
H +4367761616848

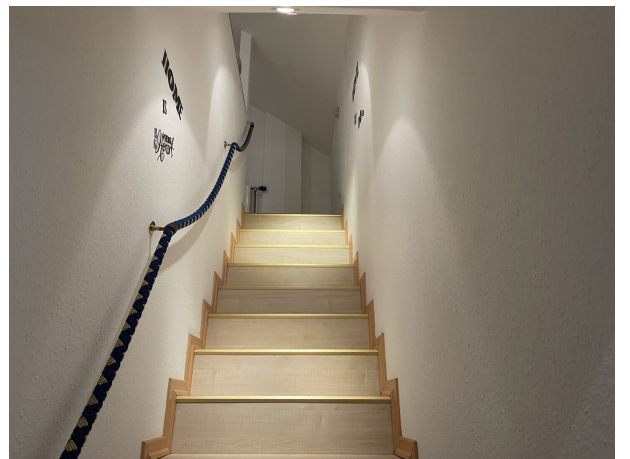
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













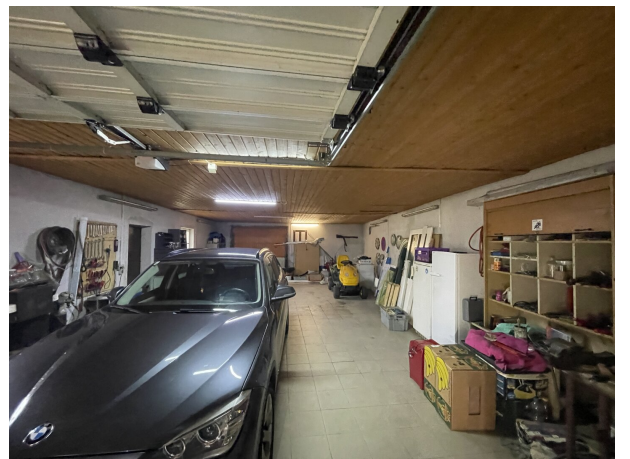





















550 Probstdorf Jubiläumsstraße 

betrieben von: NÖVOG Bus & Verkehrsgesellschaft mbH, 1110 Wien, Tel. +43 1 310 20 20 - alle Angaben ohne Gewähr - Gültig ab 15.12.2024

Linienverlauf: Probstdorf - Jubiläumsstraße - Probstdorf

Uhr	Montag - Freitag (Werktag)	Uhr	Samstag (Werktag)	Uhr	Sonn- und Feiertag
5	05:36	5	05:01	5	
6	02:36	6	01:06	6	
7	02:29 ^A 32 ^B 36 ^A	7	06:06	7	
8	02:32	8	06:06	8	05:06
9	02:32	9	06:06	9	
10	02:32	10	06:06	10	06:06
11	05:36	11	06:06	11	06:06
12	02:32	12	06:06	12	05:06
13	05:32	13	06:06	13	06:06
14	02:32	14	06:06	14	06:06
15	02:32	15	06:06	15	06:06
16	02:32	16	06:06	16	06:06
17	05:32	17	06:06	17	06:06
18	02:32	18	06:06	18	06:06
19	02:32	19	06:06	19	06:06
20	02:32	20	06:06	20	06:06
21	02:32	21	06:06	21	06:06
22	02:32	22	06:06	22	06:06

A = via Groß-Schönau (Schnellbus)
B = an Schulfreien Tagen in WNO
An 24. und 31. Dezember verkehrt wie an Sonntagen
WNO schulfreie Tage 2025: 23.12.2024-06.01.2025, 01.-08.02., 10.-21.03., 07.-08.08., 08.09.-01.10., 07.10.-02.11., 01.12.

www.noevovg.at 8880 22 55 22 VOI AnschB App Partner im VOI

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise in der Ortschaft Probstdorf, in Nähe zu Groß-Enzersdorf und dem 22. Bezirk von Wien. Das Haus wurde ursprünglich im Jahre 1936 errichtet, und Ende der 1990er-Jahre ausgebaut. Die gesamte Nutzfläche (Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss) beträgt insgesamt ca. 110 m² und das großzügige Grundstück (aufgeteilt auf drei Grundstücksnummern) **ca. 1.150 m²**. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohngegend im Ort 2301 Probstdorf (10 Fahrminuten nach Groß-Enzersdorf, 15 Fahrminuten vom 22. Bezirk entfernt). Die umliegenden Straßen sind wenig befahren. Ein Bus, welcher direkt vor der Haustüre abfährt, bringt Sie in etwa 30 Minuten zur U2-Station Aspernstraße.

Zusätzlich gibt es eine sehr große Garage und zwei kleinere Nebengebäude (Schuppen). Die Liegenschaft wird komplett möbliert verkauft und ist grundsätzlich sofort beziehbar. Bitte beachten Sie jedoch, dass einige Sanierungsarbeiten notwendig sein werden. Bitte beachten Sie zusätzlich, dass der Stiegenauf- und abgang relativ steil und niedrig ist.

Im Außenbereich erwartet Sie eine Terrasse sowie ein großer südlich ausgerichteter Garten mit Pool.

im Erdgeschoss finden Sie einen Vorraum, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC und einen Abstellraum. Im Obergeschoss gibt es zwei Zimmer, ein Badezimmer mit WC und einen Abstellraum.

Geheizt wird mit Gas. Die monatlichen Abgaben an die Gemeinde belaufen sich auf insgesamt ca. 55 Euro (exkl. Strom- und Heizkosten). Das Trinkwasser wird über einen Brunnen bezogen, es besteht kein Anschluss an ein örtliches Wasserversorgungsnetz.

Ein Kindergarten (ca. 7 Gehminuten entfernt) befindet sich im Ort Probstdorf und eine Volksschule ist im Nebenort Oberhausen (ca. 5 Fahrminuten mit dem Auto und mit dem Bus 8 Minuten entfernt) vorhanden. Einen Supermarkt erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten. In Groß-Enzersdorf befinden sich alle Geschäfte des täglichen Lebens, Nahversorger, Schulen, Ärzte etc.

Der Preis beträgt **EUR 409.000,-**

Weitere Details erfahren Sie gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihres potentiellen neuen Zuhauses gerne zur Verfügung.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des

Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 <6.000m

Arzt <500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

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 <6.000m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap