

# **EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN, GARAGE UND POOL**



**Objektnummer: 6352/2458**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

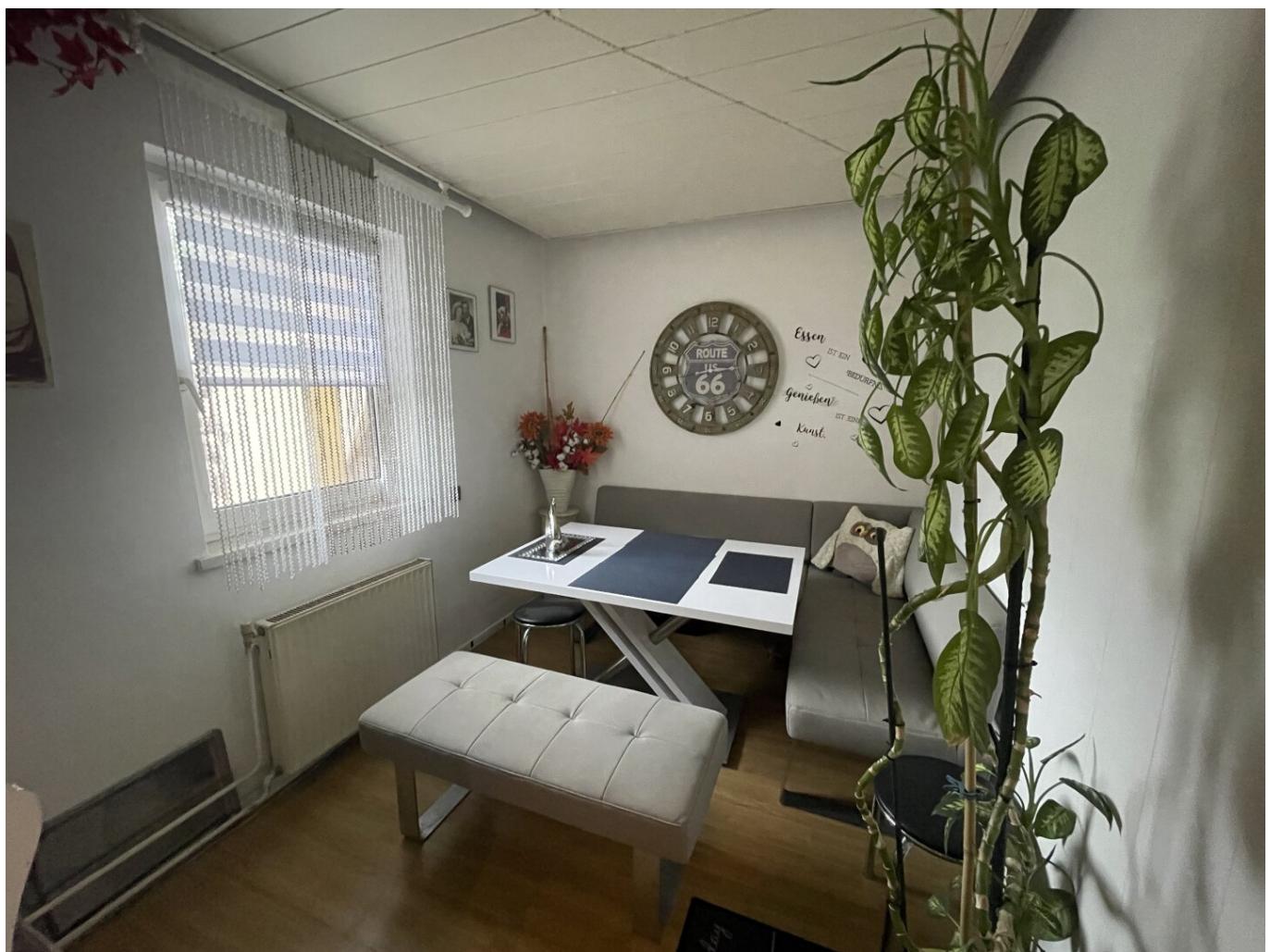
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

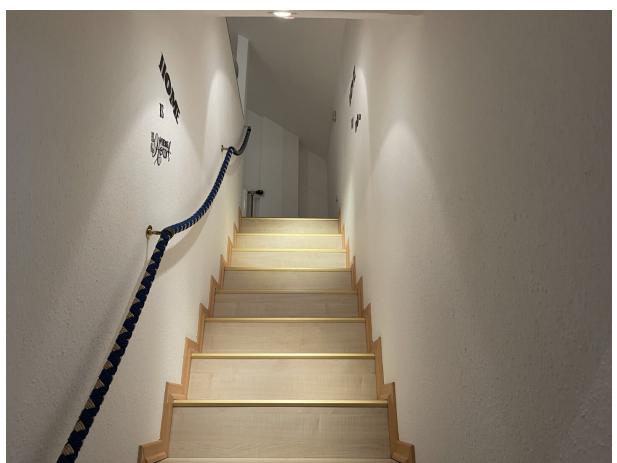
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





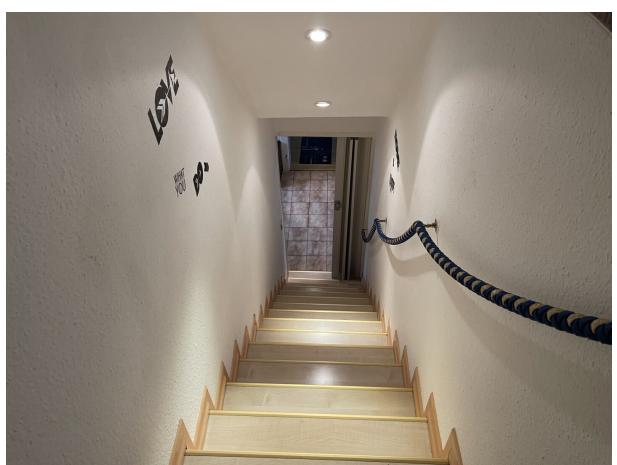
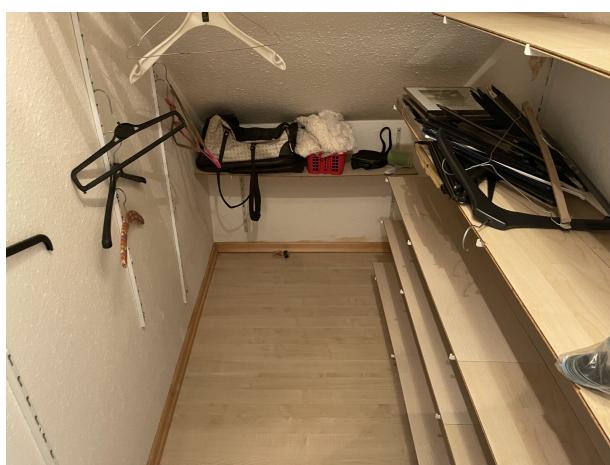








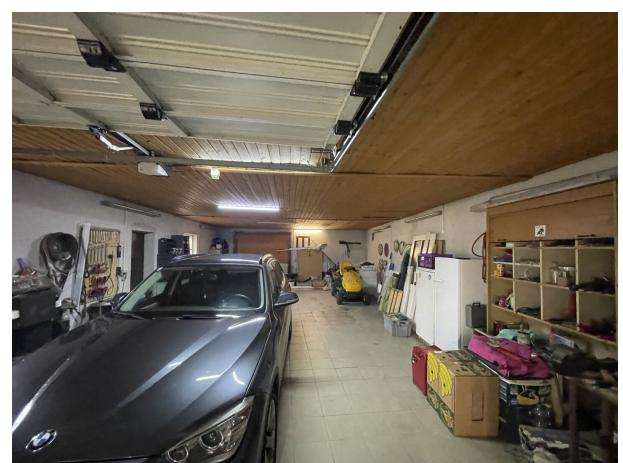








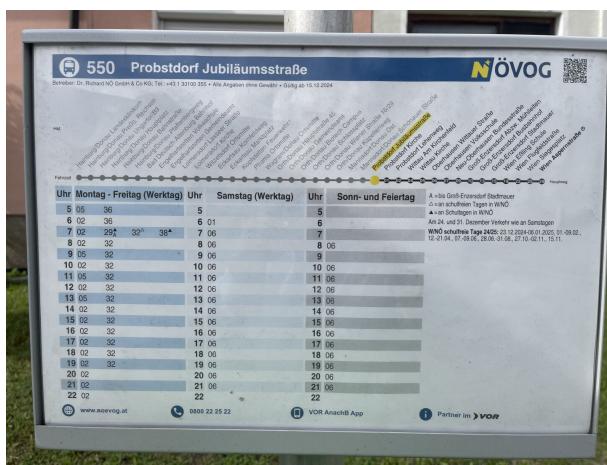












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise in der Ortschaft Prostdorf, 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 m<sup>2</sup> und das großzügige Grundstück (aufgeteilt auf drei Grundstücksnummern) **ca. 1.150 m<sup>2</sup>**. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohngegend im Ort 2301 Prostdorf (10 Fahrminuten nach Groß-Enzersdorf, 15 Fahrminuten vom 22. Bezirk entfernt). Die umliegenden Straßen sind wenig befahren. Ein Bus, welcher direkt vor der Haustür 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 Vorräum, 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 Prostdorf 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 Zuhause 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