

**Ihr Haus in Probstdorf: Einfamilienhaus mit Terrasse,
Garage und viel Potential!**



Frontansicht

Objektnummer: 6547/4141

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Probstdorf
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	83,53 m ²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

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



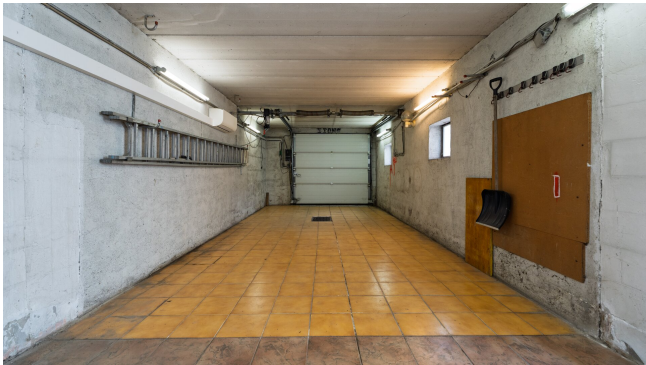








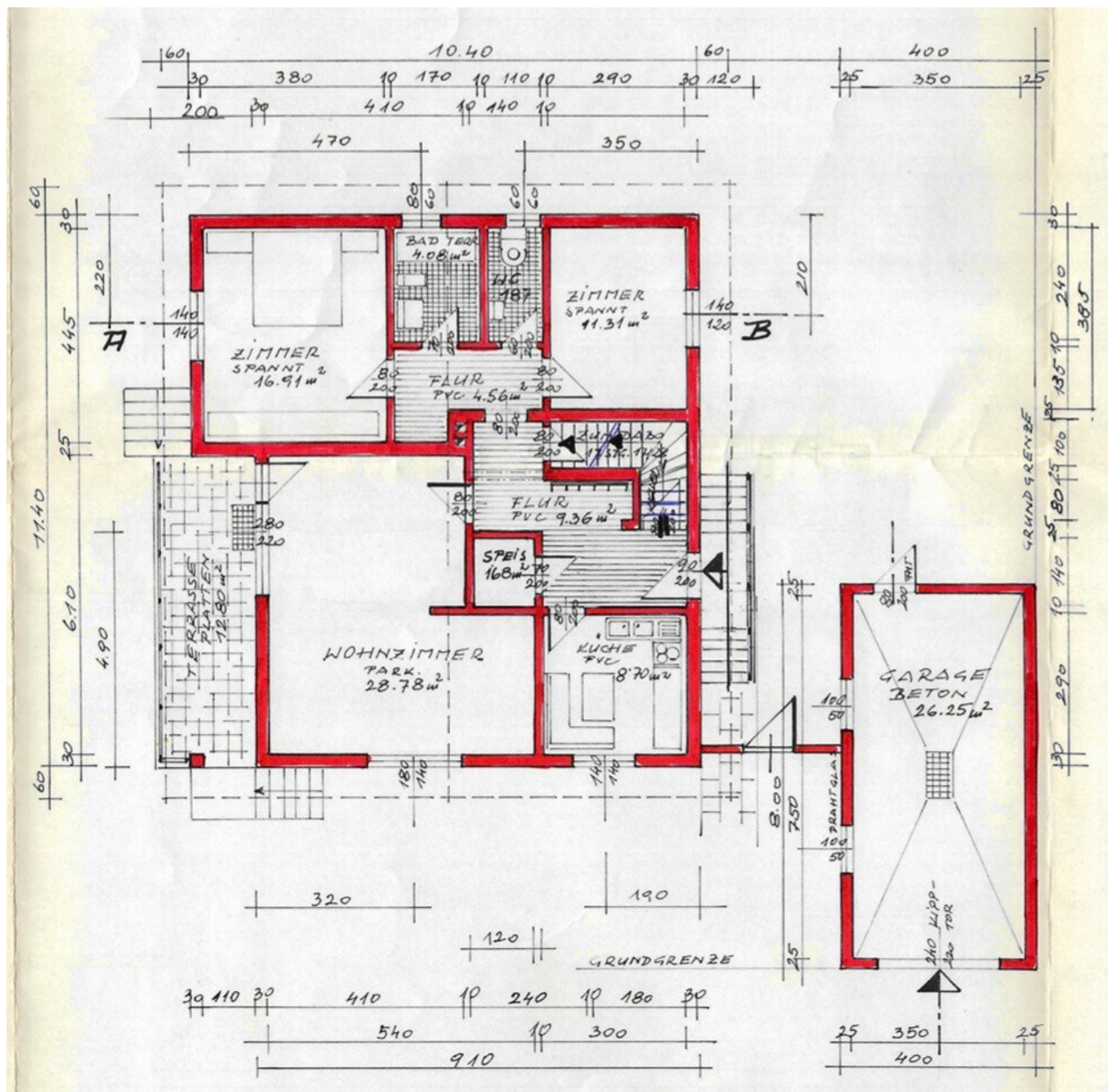


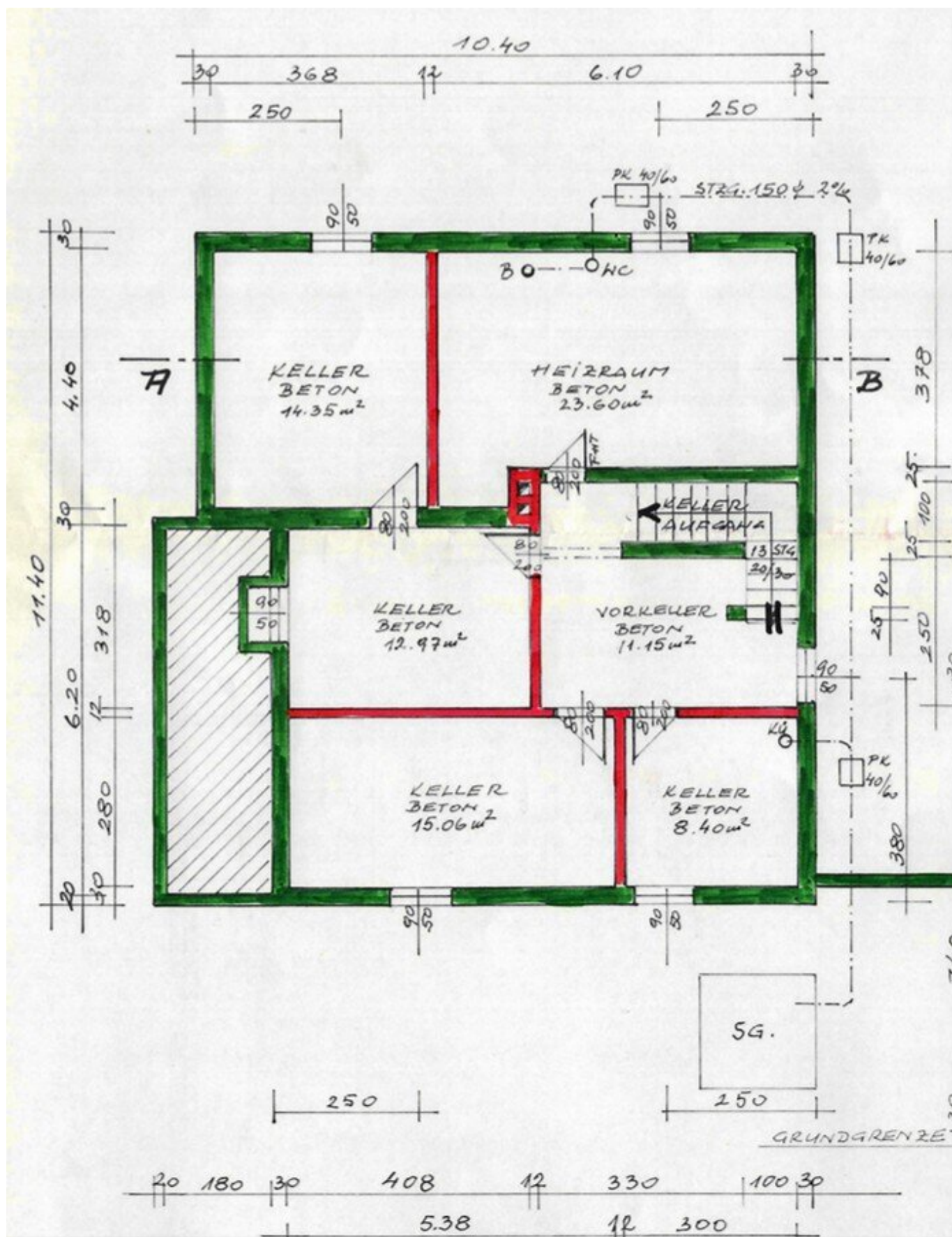












Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1981 - Fertigstellung 1987
- Wohnfläche im Erdgeschoß von rund 88 m²
- Obergeschoß wäre noch ausbaubar (aktuell ein großer Raum)
- Kellergeschoß mit rund 83 m²
- KFZ Garage mit rund 26 m²
- Photovoltaikanlage am Dach
- Hauswasserwerk (per Pumpe)
- Brunnen vorhanden
- 2 Gartenhütten
- Gaszentralheizung bzw. per feste Brennstoffe
- Terrasse mit Markise

Ausführliche Objektbeschreibung

Im Vorraum des Erdgeschoßes angekommen, steht Ihnen linkerhand die Küche zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in das Wohnzimmer von welchen Sie die Terrasse betreten. Rechterhand steht Ihnen der Aufgang in das Obergeschoß, die Speise sowie weiters ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad, ein WC und der Abgang in den Keller zur Verfügung.

Das Obergeschoß besteht aus einem großen Raum, welcher genügend Potential zum Ausbau hat.

Im Kellergeschoß stehen Ihnen vier Räume sowie der Heizraum zur Verfügung.

Technik, Heizung

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

Beheizung erfolgt mittels **Gaszentralheizung per Radiatoren - feste Brennstoffe als Alternative**

Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels **Warmwasserspeicher per Strom**

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

- **Ärztezentrum 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

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.

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 <5.500m

Polizei <6.000m

Geldautomat <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap