+LICHTDURCHFLUTETES EINFAMILIENHAUS IN PROTTES+ Grundstück 752m²+ 5 Zimmer+ Wohnessküche 45m²+Kamin+, Garage & moderner Ausstattung!



Objektnummer: 1587/65030

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2242 Prottes
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,78 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	599,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,67 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1





































Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2003 erbaute, freistehende Einfamilienhaus besticht durch seine exzellente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine absolut familiäre Wohlfühlatmosphäre. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Prottes.

Die Garage - 26m² - sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Besucher.

- Zusätzliches Gartenhaus mit **27,49 m².** Es eignet sich ideal als Werkstatt, Hobbyraum, Lagerfläche oder als exklusives Freizeithaus.

Schon beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein **besonders heller und großzügiger Vorraum**. Dank der optimalen Lichtführung entsteht sofort ein freundlicher, einladender erster Eindruck.

Das Herzstück des Hauses ist der **rund 45 m² große Wohn-Ess-Kochbereich**. Hier verbindet sich moderner Wohnkomfort mit Gemütlichkeit. Der stilvolle Kamin im Wohnzimmer sorgt im Winter für wohlige Wärme.

Das Haus teilt sich folgendermaßen auf:

Erdgeschoß:

Wohnessküche:	44,96m²
Zimmer:	13,53m²
Vorzimmer:	09,04m²
Bad/WC:	02,74m²
Abstellraum:	02,77m²
Gesamt:	**73,04m²**

Obergeschoß:

Zimmer 1:	15,15m²

Zimmer 2: 18,14m²

Zimmer 3: 11,74m²

Bad/WC 11,10m²

Vorraum/Galerie: 03,13m²

Gesamt: 61,74m²

Gesamtfläche 134,78m²

Ausstattung:

- **Fenster:** 2-fach Verglasung, Außenjalousien, Insektenschutz
- **Dämmung:** 20cm
- **Heizung:** Gasheizung
- Klimaanlage pro Etage
- Hochwertige DAN-Küche mit einer Kochinsel
- Kamin
- Garage 26m²
- Nebengebäude 27m²
- Umzäunt mit Thujen (nicht einsehbar)

- Spitzdachboden mit 36m²
- Gartenbewässerung
- Rasenroboter

Lage/Infrastruktur:

In Prottes befindet sich kein Bahnhof. Der Bahnhof Gänserndorf ist mittels Bus in ca. 6 bis 8 Minuten zu erreichen. Von Wien Mitte - Landstraße ist man in 34 Minuten in Gänserndorf.

KAUFPREIS: € 499.000,- lastenfrei

Gemeindeabgabe pro Monat €140.- (Grundsteuer, Kanal, Kanalgebühren, Müll)

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap