

**+LICHTDURCHFLUTETES EINFAMILIENHAUS IN  
PROTTES+ Grundstück 752m<sup>2</sup>+ 5 Zimmer+ Wohnessküche  
45m<sup>2</sup>+Kamin+, Garage & moderner Ausstattung!**



**Objektnummer: 1587/65030**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2242 Prottes
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 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>Garten:</b>	599,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 Wohlfühlatmosfera. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Prottes.

Die Garage - 26m<sup>2</sup> - sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Besucher.

- Zusätzliches Gartenhaus mit **27,49 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup> 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:	44,96m <sup>2</sup>
Zimmer:	13,53m <sup>2</sup>
Vorzimmer:	09,04m <sup>2</sup>
Bad/WC:	02,74m <sup>2</sup>
Abstellraum:	02,77m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>73,04m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoß:

Zimmer 1:	15,15m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

Zimmer 2:	18,14m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	11,74m <sup>2</sup>
Bad/WC	11,10m <sup>2</sup>
Vorraum/Galerie:	03,13m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>61,74m<sup>2</sup></b>

**Gesamtfläche**      **134,78m<sup>2</sup>**

#### **Ausstattung:**

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

- Spitzdachboden mit 36m<sup>2</sup>
- 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: € 569.000,- 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](mailto:office@direktfinanzimmo.at) jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 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