Top saniertes Haus in Probstdorf - Koffer packen und einziehen!



Hausfront

Objektnummer: 6547/4340

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Probstdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	23,00 m²
Kaufpreis:	560.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

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

H +43 664 506 94 20

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






































122
W 23.529









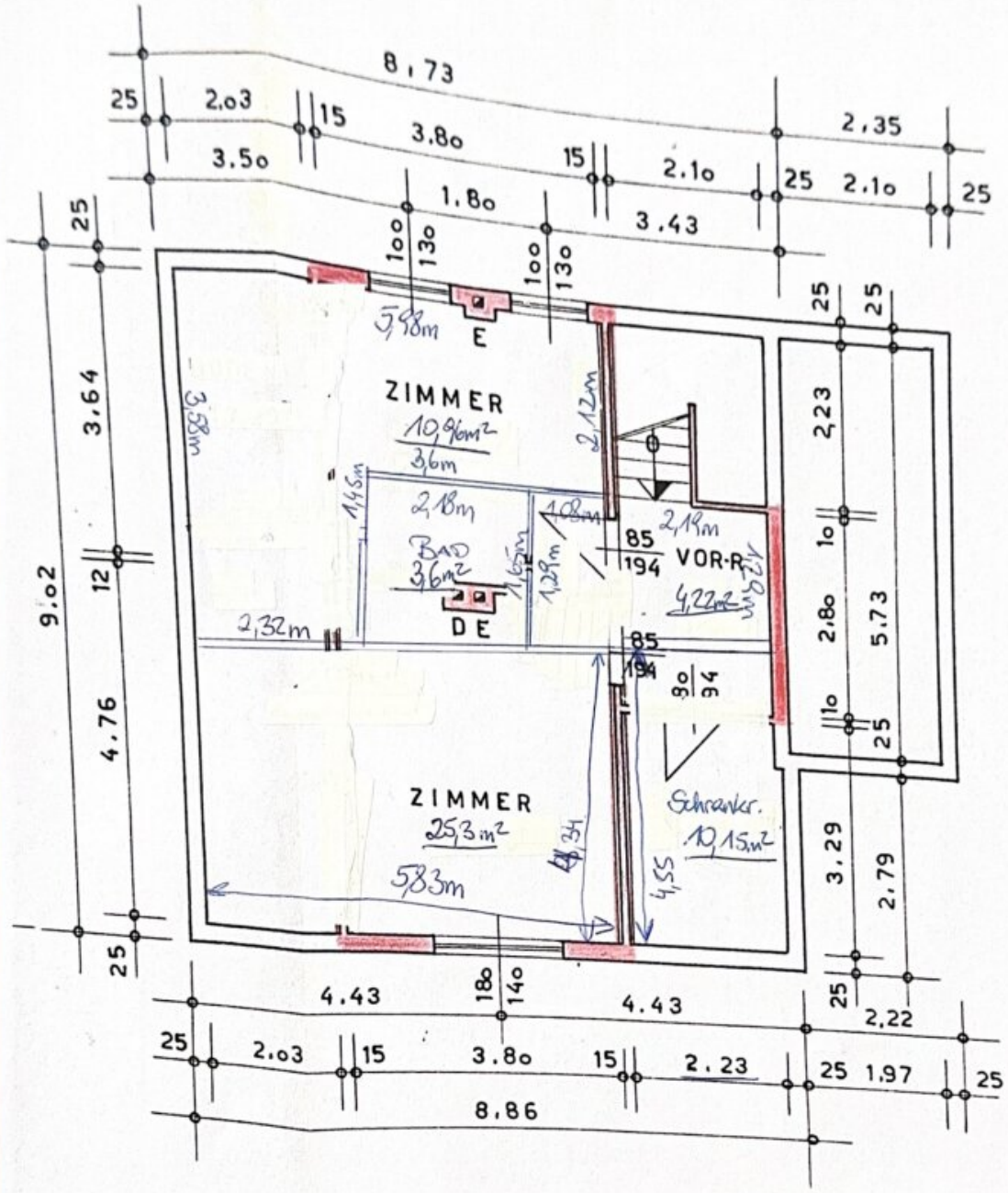






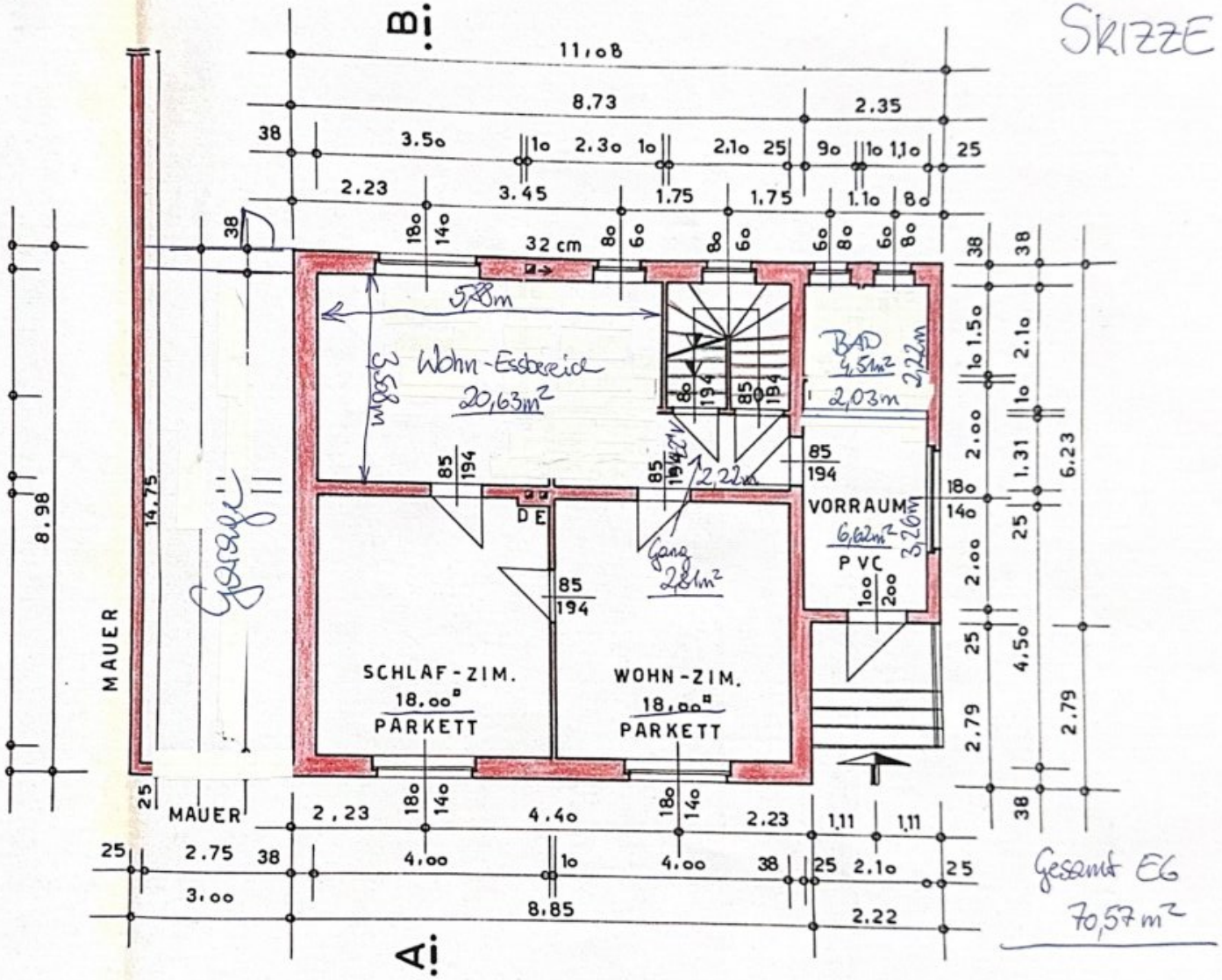


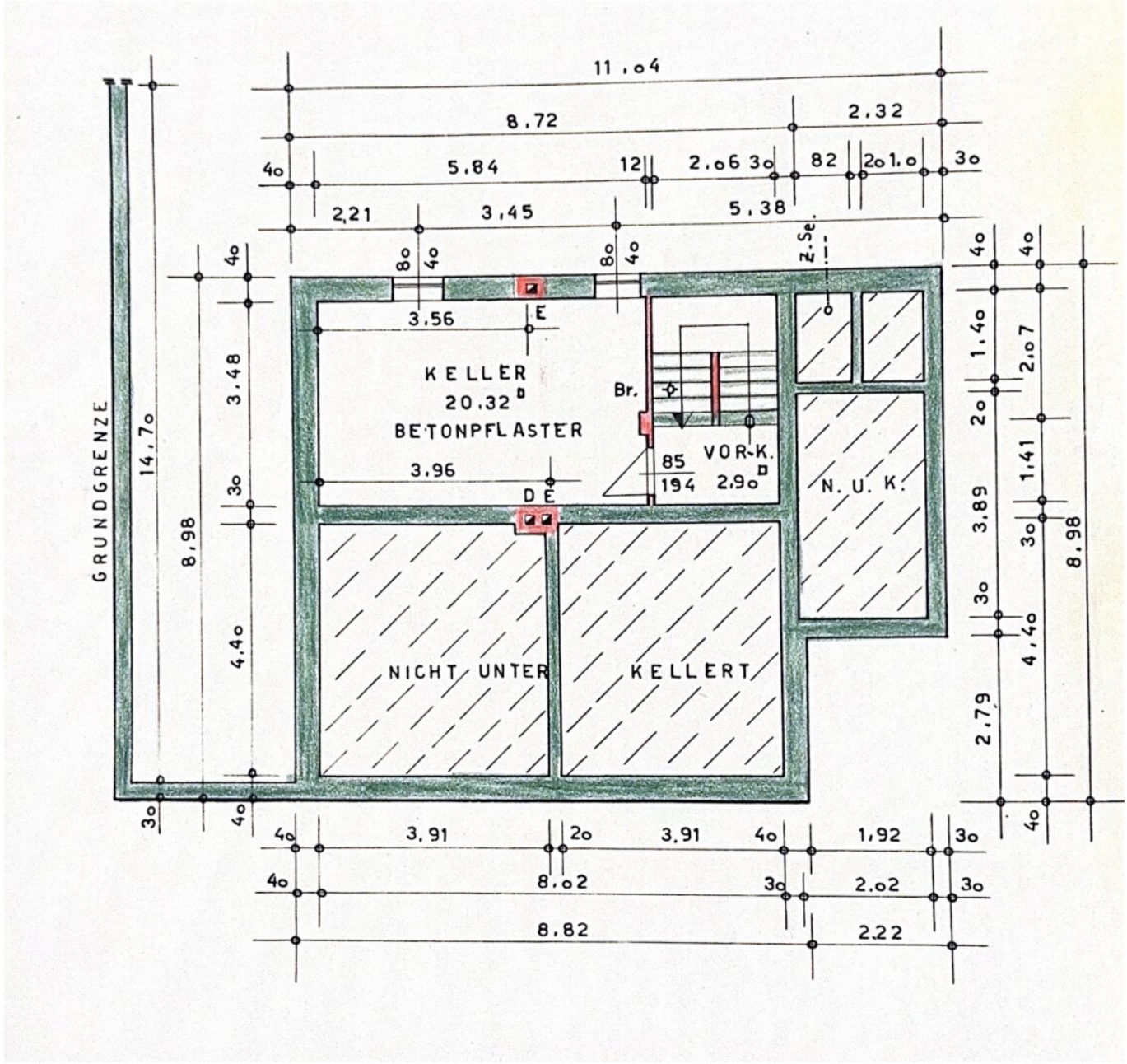
SKIZZE !

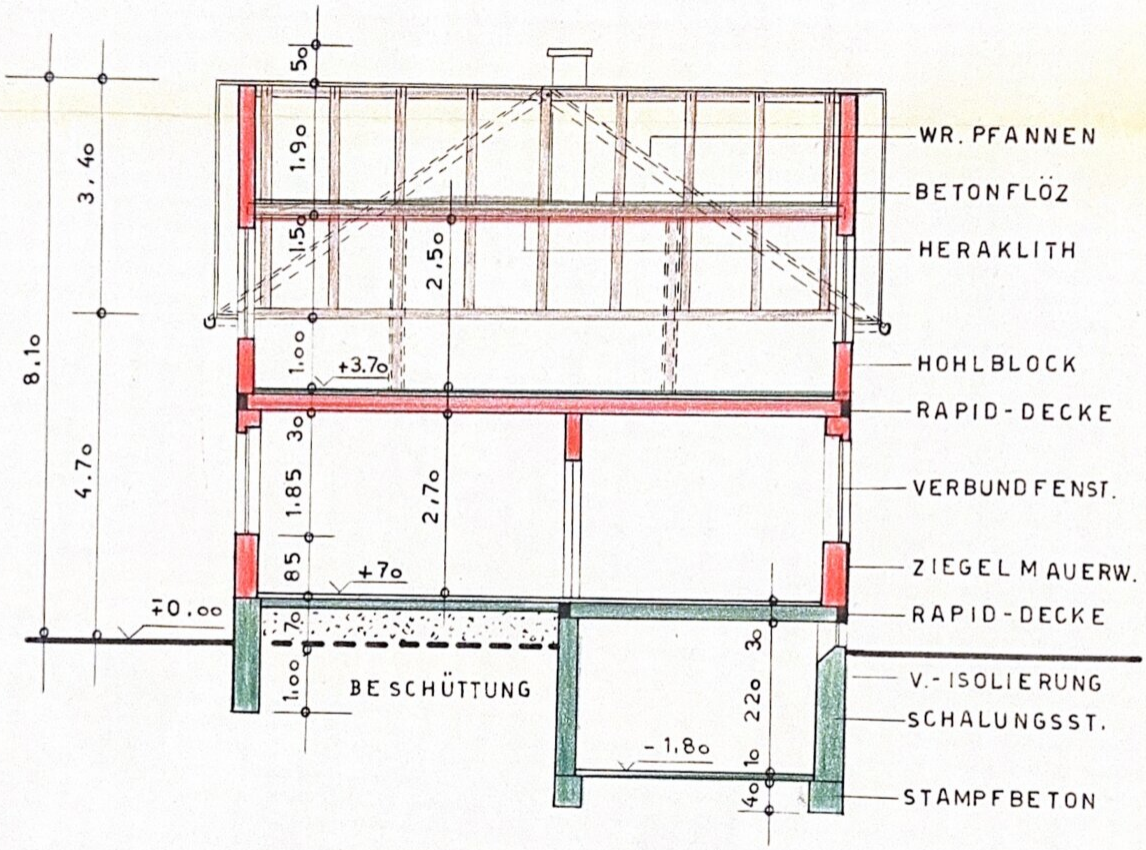


Gesamt OG
54,23m²

DACHGESCHOSS


SKIZZE
B
A
11,08
8,73
2,35
3,50
2,30
2,10
9o
1,10
2,23
3,45
1,75
1,75
1,10
32 cm
5,78m
3,58m
Wohn-Essbereich
20,63m²
BAD
4,5m²
2,22m
2,03m
VORRAUM
6,62m²
3,26m
PVC
Gang
2,81m²
1,22m
DE
Garage
SCHLAF-ZIM.
18,00m²
PARKETT
WOHN-ZIM.
18,00m²
PARKETT
MAUER
MAUER
8,98
14,75
2,23
4,40
2,23
1,11
1,11
2,75
4,00
4,00
2,10
3,00
8,85
2,22
6,23
4,50
2,79
2,79
Gesamt EG
70,57m²


11,04
8,72
2,32
40
5,84
12
2,06
30
82
20
1,0
30
2,21
3,45
5,38
Z.Se.
40
80
40
80
40
3,56
E
KELLER
20,32 □
BETONPFLASTER
Br.
VOR-K.
85
194
2,90 □
3,96
D E
N. U. K.
GRUNDGRENZE
14,70
8,98
3,48
30
4,40
NICHT UNTER
KELLERT
1,40
2,07
20
1,41
3,89
30
8,98
30
4,40
2,79
30
40
3,91
20
3,91
40
1,92
30
8,02
30
2,02
8,82
2,22


WR. PFANNEN
BETONFLÖZ
HERAKLITH
HOHLBLOCK
RAPID-DECKE
VERBUNDFENST.
ZIEGELMAUERW.
RAPID-DECKE
V.-ISOLIERUNG
SCHALUNGSST.
STAMPFBETON
BESCHÜTTUNG
8,10
3,40
4,70
5o
1.9o
1.5o
2,5o
1.00
+3.7o
30
1.85
2,7o
85
+7o
+1
+0.00
70
1.00
30
22o
10
40
-1,8o

SCHNITT A - B

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 124 m² Wohnnutzfläche**
- Grundstück mit ca. **735 m²** (lt. Grundbuch)
- Ruhige Wohnlage in Probstdorf
- Erdgeschoss mit großzügiger Wohnküche, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Obergeschoss mit **zwei weiteren Schlafzimmern**, Schrankraum und Badezimmer
- Keller mit ca. **23 m²** Nutzfläche
- Garage sowie zusätzliche Stellplätze vorhanden
- **Beheizung mittels Wärmepumpe und Fußbodenheizung**
- Massive Bauweise
- Eigenwasserversorgung über Hausbrunnen
- Hofladen und Bäckerei im Ort, Nahversorger in Oberhausen oder Orth an der Donau in wenigen Autominuten erreichbar
- Video zur Immobilie verfügbar

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde **1968 eingereicht** und befindet sich in ruhiger Lage in Probstdorf. Die Liegenschaft ist über eine Seitengasse neben der Hauptstraße in Richtung Orth an der Donau (von Wien kommend) bequem erreichbar.

Vor dem Haus stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Garage mit rund **22 m²**, in der zwei Fahrzeuge hintereinander Platz finden.

Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und vermittelt bereits beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl.

Im Erdgeschoss führt ein kleiner Gang in die einzelnen Wohnbereiche. Hier befinden sich die **großzügige Küche mit Essbereich**, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und WC. Über denselben Bereich gelangen Sie sowohl in den Keller als auch in das Obergeschoss.

Im Obergeschoss verbindet ein zentraler Vorraum sämtliche Räume miteinander. Neben einem praktischen Schrankraum stehen hier **zwei Schlafzimmer** sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Keller

Der rund **23 m² große Keller** wird derzeit als Technik- und Abstellbereich genutzt.

Hier befinden sich das Innengerät der Wärmepumpe, der Warmwasserspeicher sowie die Hauswasseranlage für die Eigenwasserversorgung. Zusätzlich bietet der Keller ausreichend Stauraum für Vorräte oder Haushaltsgegenstände.

Garten & Außenbereich

Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und schafft einen angenehmen Rückzugsort im Grünen.

Aktuell grenzt auf der Rückseite des Grundstücks eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Ob diese künftig bebaut wird, ist derzeit nicht bekannt.

Ein wichtiger Hinweis zur Infrastruktur: In **Probstdorf besteht kein öffentlicher Ortswasseranschluss**. Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen beziehungsweise eine im Keller installierte Hauswasseranlage.

Im Ort befinden sich ein **Hofladen sowie eine Bäckerei** für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in **Oberhausen** oder **Orth an der Donau** in etwa drei Fahrminuten erreichbar.

Technik & Betriebskosten

Die Beheizung erfolgt über eine **moderne Wärmepumpe** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**, wodurch ein angenehmes Wohnklima sowie energieeffizientes Heizen gewährleistet werden.

Ein zusätzlicher Kaminzug ist bereits vorhanden und bietet die Möglichkeit, künftig einen Kamin- oder Festbrennstoffofen zu installieren.

Geschätzte Betriebskosten:

- Gemeindekosten (Grundsteuer, Kanal, Bereitstellung): ca. **€ 70 pro Quartal**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: In Probstdorf gibt es einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist. Weitere Kindergärten gibt es in den umliegenden Gemeinden.

- **Volksschulen**: Je eine Volksschule gibt es in ca. 4 km Entfernung in Oberhausen und eine in ca. 7 km Entfernung in Groß-Enzersdorf.

- **Mittelschule und Gymnasium**: Befinden sich auch in Groß-Enzersdorf.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktische und Fachärzte**: Ein breites Angebot in Groß-Enzersdorf, die eine umfassende medizinische Versorgung in der Region bieten.

- **Klinik Donaustadt**: Ist in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Probstdorf selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder HOFER. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich **Groß-Enzersdorf**, die mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar sind:

- **BILLA PLUS**: Filiale in der Wiener Straße 12, Groß-Enzersdorf.

- **HOFER**: Filiale in der Wiener Straße 12, Groß-Enzersdorf

- **EUROSPAR**: Filiale am Dr.-Karl-Renner-Ring 1a, Groß-Enzersdorf.

- **LIDL**: Filiale in der Schlosshofer Straße 3/5, Groß-Enzersdorf.

- **MARCHFELD CENTER**: Weiner Straße 12, Groß-Enzersdorf. Viele Einkaufsmöglichkeiten von Lebensmittel bis Schul/Bürobedarf.

Diese Geschäfte und viele weitere bieten eine umfassende Nahversorgung.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 550**: Verbindet Probstdorf mit Groß-Enzersdorf und Wien und in die andere Richtung mit Hainburg/Donau sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 10 Minuten erreichbar.

- Anschluss an die **B3 (Donau Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Probstdorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Durch die flache Topografie des Marchfelds ist die Region ideal zum Radeln. Der Nationalpark Donau-Auen liegt nur rund 4 Kilometer entfernt und lädt zu ausgiebigen Wanderungen und Naturbeobachtungen in der Au-Landschaft ein.

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.

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 <7.500m

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 <6.500m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap