

Ein Stück Weinviertel | Charmantes Dorfhaus mit Hof, Garten & Raum für neue Ideen



Highlight - Garten

Objektnummer: 1472

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse 3
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2242 Prottes
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	98,20 m²
Lagerfläche:	48,80 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 354,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,96
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



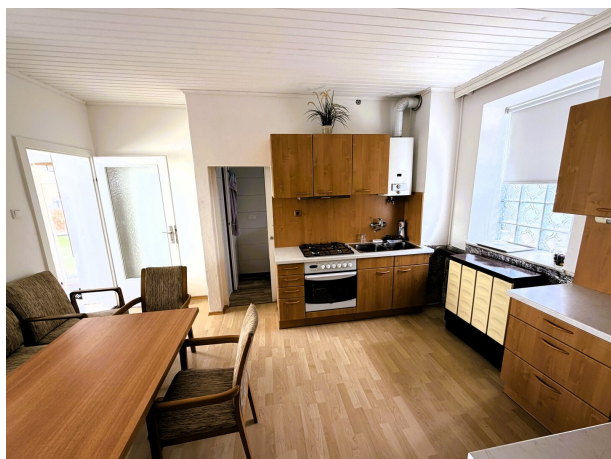
Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien

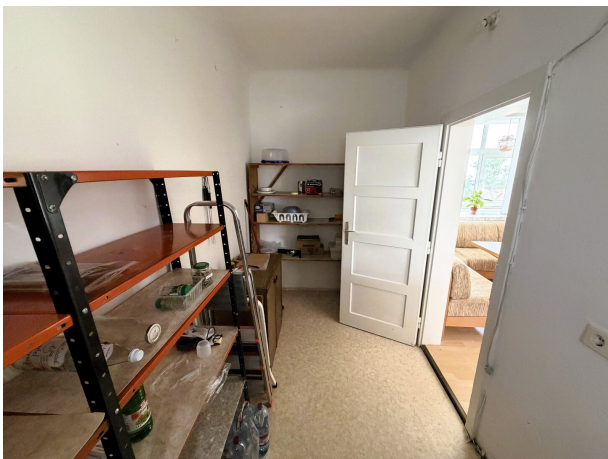
T +43 1 997 44 88 - 10



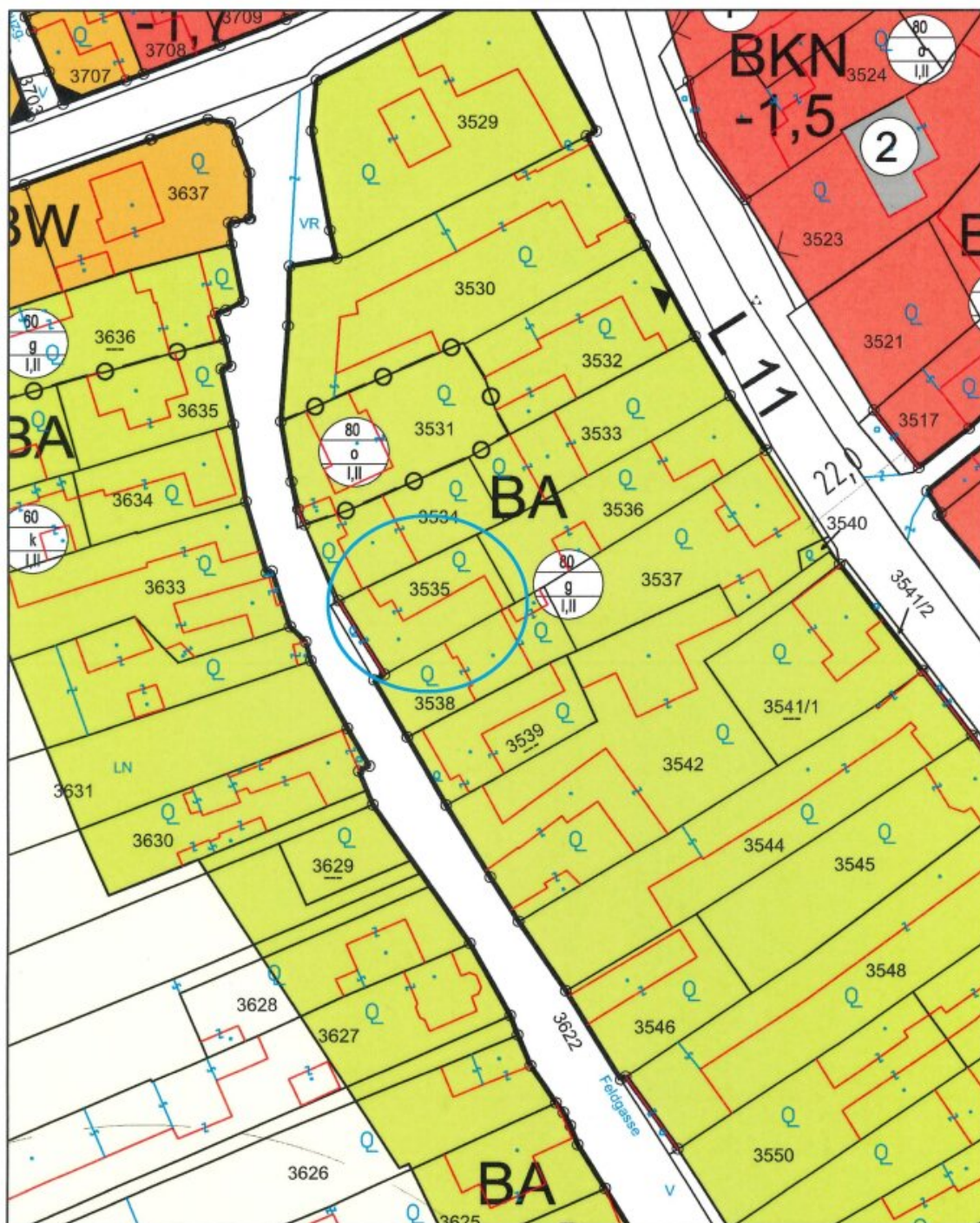












Lageplan

Marktgemeinde Prottes

2242 Prottes, Hauptplatz 1

Tel: 02282 2182

e-Mail: gemeinde@prottes.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

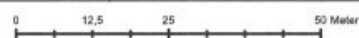


Plotdatum: 09.06.2026

Maßstab (im Original): 1:1.000

Erstellt durch Anwender:

Peter Klietsch_Prottes



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Objektbeschreibung

Nicht jede Immobilie lässt sich allein mit Quadratmetern beschreiben. Manchmal sind es der geschützte Innenhof, der Garten, die Nebengebäude und die Atmosphäre eines gewachsenen Dorfhauses, die den Unterschied machen. Ein Ort, an dem man ankommt, durchatmet und das Weinviertel von seiner schönsten Seite erlebt.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Charmantes Weinviertler Dorfhaus in **2242 Prottes**
- Ca. **5 Autominuten nach Gänserndorf** und rund **35 Minuten nach Wien**
- Neu vermessenenes Grundstück mit **590 m² Eigengrund**
- Rund **98 m² Wohnfläche** mit drei Zimmern, Küche, Speis, Bad und getrenntem WC
- Rund **49 m² Nebengebäude** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Geschützter **Innenhof** mit **Garten** und überdachtem **Laubengang**
- Bereits heute gut bewohnbar und ideale **Grundlage für eine behutsame Modernisierung**
- Ideal als Hauptwohnsitz oder als Rückzugsort für alle, die dem Stadtleben entfliehen möchten.

Die ausführliche Beschreibung

Wer schon länger davon träumt, der Hektik der Großstadt den Rücken zu kehren, entdeckt hier

einen Ort, wie man ihn heute nur noch selten findet.

Das charmante Dorfhaus liegt auf einem 590 m² großen, soeben neu vermessenen und künftig im Grenzkataster geführten Eigengrund in einer wenig befahrenen Nebenstraße nahe dem Ortszentrum von Prottes. Es vereint den Charakter eines klassischen Weinviertler Wohnhauses mit geschütztem Innenhof, Garten und einem vielseitig nutzbaren Nebengebäude.

Hinter der straßenseitigen Fassade eröffnet sich ein überraschend ruhiger Hofbereich – ein Ort, an dem man an warmen Sommertagen gemütlich zusammensitzen, gärtnern oder einfach die Ruhe genießen kann. Ein liebevoll angelegter Obst- und Gemüsegarten mit zahlreichen Himbeerstauden rundet das stimmige Gesamtbild dieser Liegenschaft ab.

Der straßenseitige Wohntrakt verfügt über rund 98 m² Wohnfläche. Die Raumaufteilung ist ebenso klassisch wie praktisch: Vom Vorraum aus sind die Küche mit angrenzender Speis bzw. Abstellraum, drei Zimmer, das Badezimmer mit Badewanne sowie das getrennte WC erreichbar. Das Haus wurde über viele Jahre liebevoll gepflegt und bewohnt und bietet eine solide Grundlage, um es Schritt für Schritt an heutige Wohnvorstellungen anzupassen.

Der hofseitige Nebentrakt bildet mit seinen drei großzügigen Räumen das Herzstück der Liegenschaft. Insgesamt stehen hier rund 49 m² Nutzfläche zur Verfügung – ideal als Werkstatt, Hobbyraum, Atelier, Fahrrad- oder Motorradgarage oder einfach als großzügiger Stauraum. Solche vielseitig nutzbaren Nebenflächen sind heute nur noch selten zu finden und verleihen diesem Zuhause seinen ganz eigenen Charakter.

Die Beheizung erfolgt derzeit über Gaskonvektoren, die Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer. Viele Käufer werden die solide Bausubstanz nutzen, um das Haus nach und nach technisch und optisch an die eigenen Vorstellungen anzupassen und dabei den ursprünglichen Charakter zu bewahren.

Nicht nur das bestehende Wohnhaus bietet interessante Möglichkeiten – auch die Liegenschaft selbst verfügt über Entwicklungspotenzial. Die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) sowie die Bebauungsbestimmungen **80, g, I/II** ermöglichen eine Bebauung von bis zu 80 % der Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise mit Gebäuden der Bauklasse I oder II. Ob behutsame Erweiterung des Bestands oder eine zukünftige Neubebauung – die Rahmenbedingungen eröffnen auch langfristig interessante Perspektiven.

Die Lage

Prottes ist eine charmante Weinviertler Marktgemeinde im Bezirk Gänserndorf und verbindet ländliche Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit Wiens. Das Bezirkszentrum Gänserndorf mit seinem Bahnhof an der Nordbahn ist in rund fünf Autominuten erreichbar; von

dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen in die Bundeshauptstadt. Mit dem Auto gelangt man – je nach Verkehrslage – in etwa 35 Minuten nach Wien.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter ein ADEG-Markt, Kindergarten, Volksschule, Bäckerei sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich direkt im Ort und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Mehrere Heurigen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Tennis- und Fußballanlagen sowie die Weinviertler Kellergassen und die reizvolle Landschaft mit ihren zahlreichen Radwegen prägen das Ortsbild und laden zu Ausflügen sowie erholsamen Stunden im Grünen ein.

Hier scheint die Zeit manchmal ein wenig langsamer zu vergehen – genau das macht den besonderen Reiz dieser Region aus.

Ob als gemütliches Zuhause, Wochenendrefugium oder Lebensmittelpunkt vor den Toren Wiens – dieses charmante Dorfhaus bietet nicht nur Platz zum Wohnen, sondern vor allem Raum für neue Ideen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <325m

Apotheke <5.050m

Klinik <4.425m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m

Schule <150m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Sonstige

Geldautomat <3.700m

Bank <200m

Post <150m

Polizei <3.750m

Verkehr

Bus <100m

Bahnhof <725m

Flughafen <7.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap