

## **Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem, teilbarem Grundstück**



**Objektnummer: 590**

**Eine Immobilie von ImmoParadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2472 Prellenkirchen
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	123,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Løb**

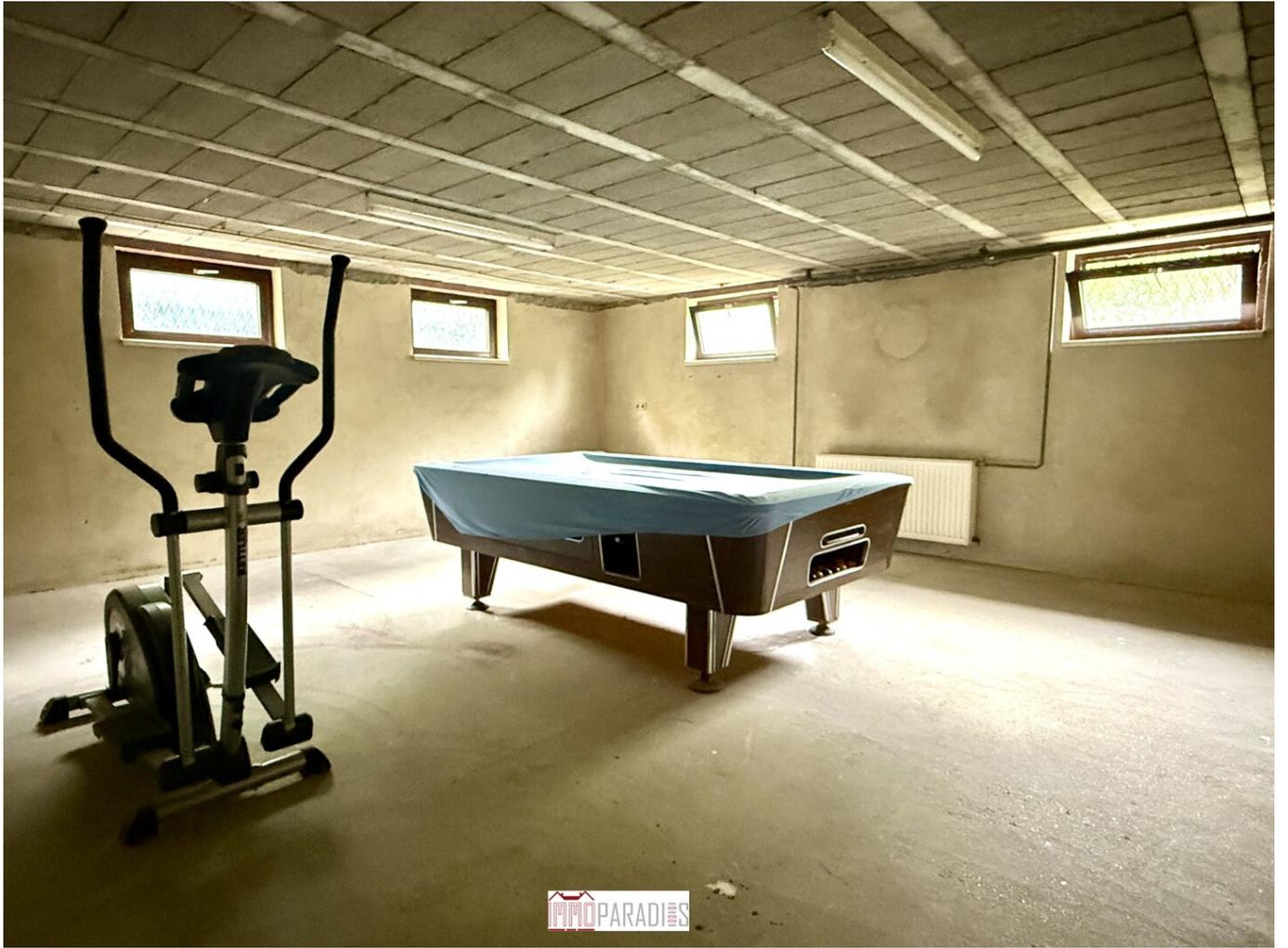
Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau



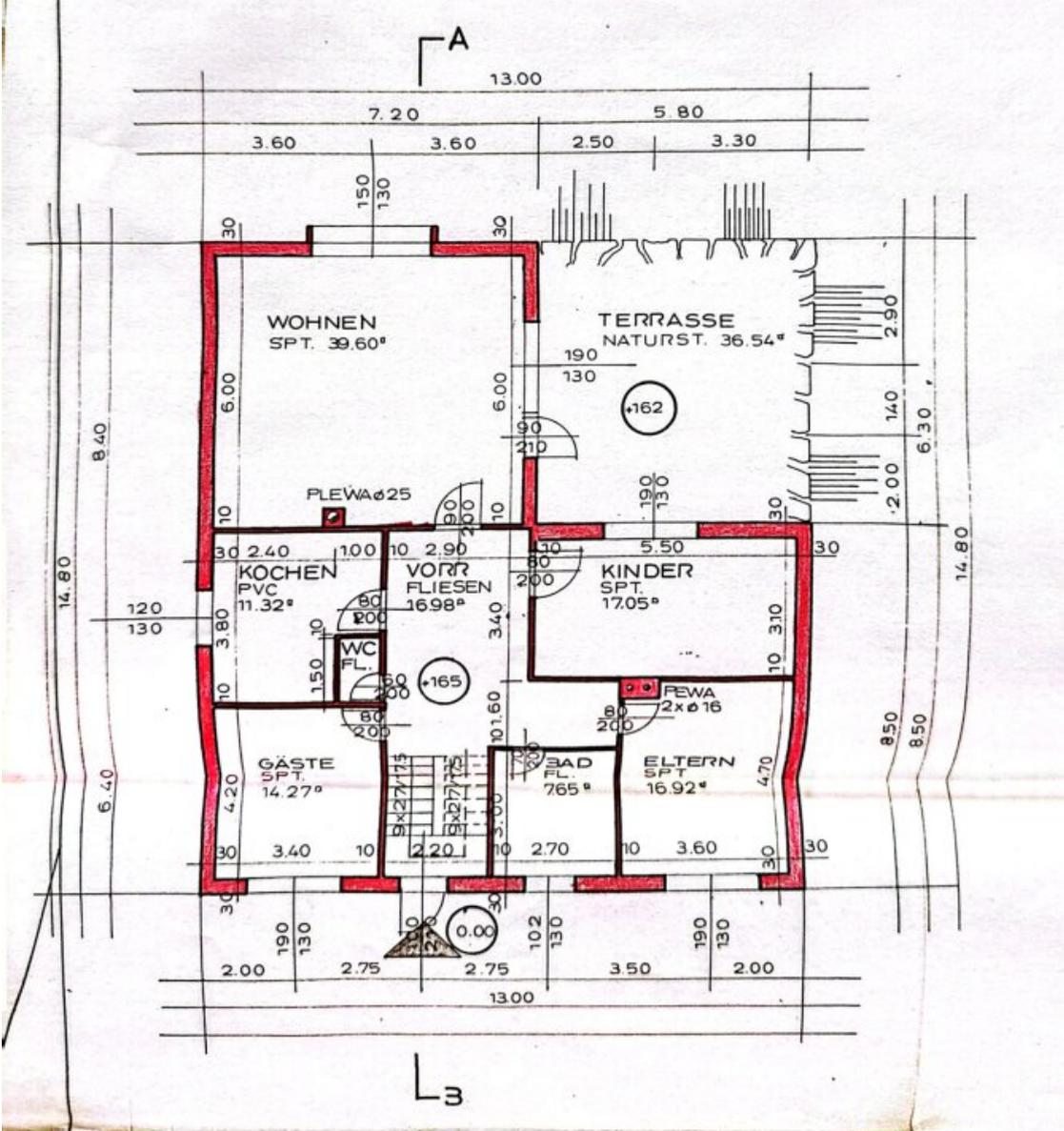




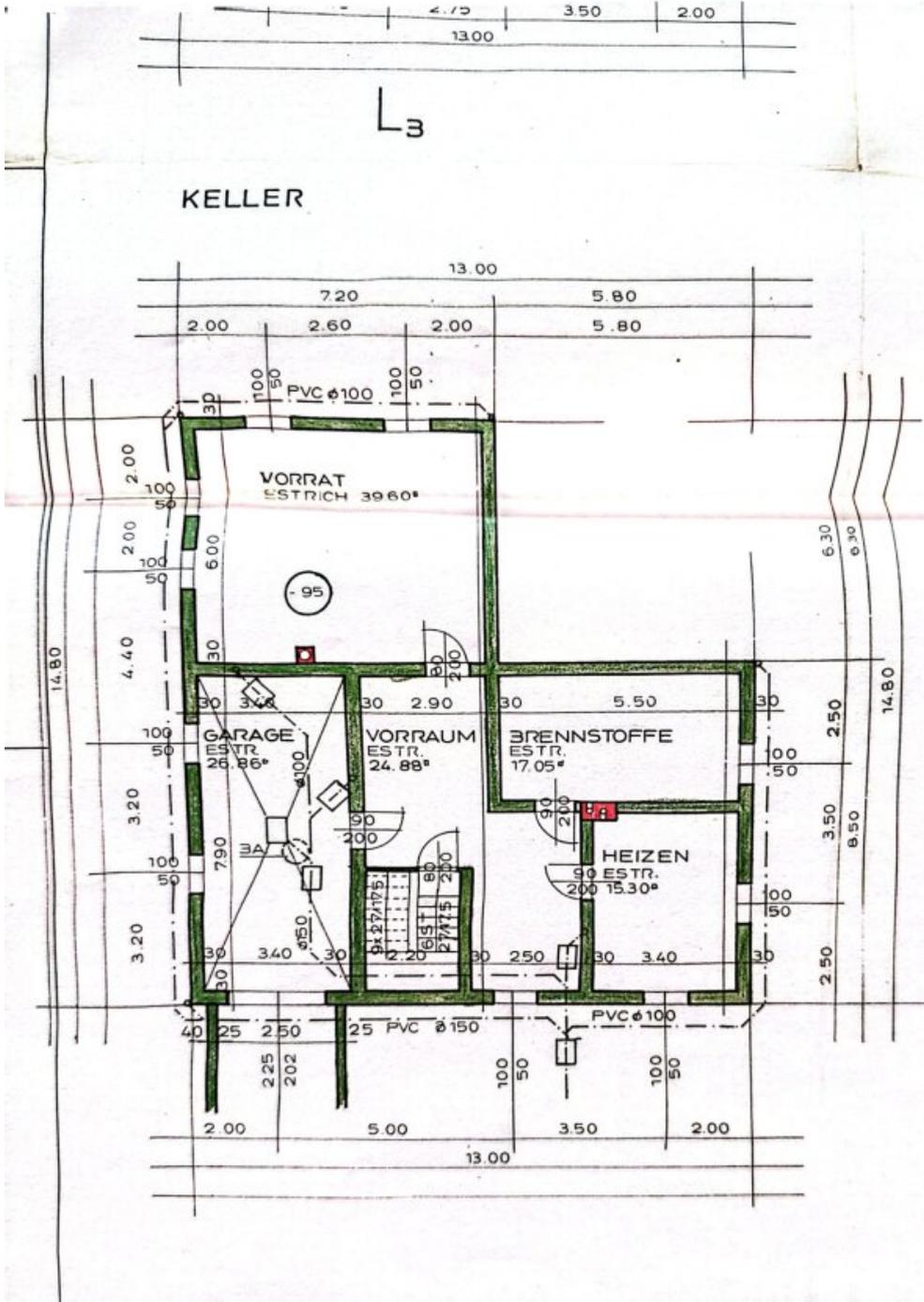




# ERDGESCHOSS







# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in ruhiger Siedlungslage von Prellenkirchen und überzeugt durch solide Bauweise, gepflegten Zustand und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Errichtet in klassischer Ziegelmassivbauweise, wurde es 2018 teilweise modernisiert und befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand.

## Eckdaten

- **Objektyp:** Einfamilienhaus
- **Baujahr:** 1980 | **Fertigstellung:** 1986
- **Sanierung:** 2018 (Fassade inkl. Vollwärmeschutz, Fenster, Rollläden, Insektenschutz)
- **Wohnfläche:** ca. 153 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 1.079 m<sup>2</sup> – **teilbar**
- **Keller:** Vollunterkellert, über 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Dachgeschoss:** 1 Zimmer ausgebaut, restlicher Dachboden ausbaufähig
- **Garage:** im Kellergeschoss integriert
- **Heizung:** Gaszentralheizung mit Radiatoren

## ? Ausstattung & Besonderheiten

- **Fenster:** 3-fach-verglaste Kunststofffenster (2018)
- **Rollläden & Insektenschutz:** an allen Fenstern und Terrassentür
- **Fassade:** 2018 mit 10 cm Vollwärmeschutz neu verputzt
- **Terrasse:** großflächig mit Pergola – direkt vom Wohnbereich begehbar
- **Wasser:** öffentliches Netz + eigener Brunnen zur Gartenbewässerung

- **Außenbereich:** liebevoll angelegter Garten mit Zierbeeten und Sitzbereichen
- **Dach:** Walmdach mit Rohdachboden – ausbaufähig

## ? Raumaufteilung

- Großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen und Essplatz
- Funktionale Küche mit allen Geräten
- Gepflegtes Badezimmer
- Mehrere Schlaf- und Arbeitszimmer
- 1 Zimmer im Dachgeschoss bereits ausgebaut
- Keller mit vielseitiger Nutzung (z. B. Fitness, Hobby, Lager)

## ? Lage

Prellenkirchen im Bezirk Bruck an der Leitha bietet ländliche Idylle bei gleichzeitig guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie Freizeit- und Naturangebote sind in unmittelbarer Nähe. Ideal für Familien, Ruhesuchende oder als Generationenwohnsitz.

## ? Besondere Vorteile auf einen Blick

- ? Großes, teilbares Grundstück – ideal auch für Bauträger
- ? Guter Zustand mit bereits durchgeführten Sanierungen
- ? Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- ? Ruhige, familienfreundliche Lage
- ? Gartenbewässerung über eigenen Brunnen

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

## **Kontakt**

? Telefon: <tel:0676/3618524>

? E-Mail: [office@immoparadies.at](mailto:office@immoparadies.at)

? [www.immoparadies.at](http://www.immoparadies.at)

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <6.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <7.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <6.500m  
Polizei <4.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap