

**Ihr Rückzugsort vor den Toren Wiens – Renoviertes Haus  
mit schönem Garten, moderner Terrasse & Garage!**



**Objektnummer: 5585/192**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfeifer-Siedlung
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Probstdorf
Baujahr:	1988
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	172,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	87,73 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 111,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	64,16 €
USt.:	37,65 €
Provisionsangabe:	

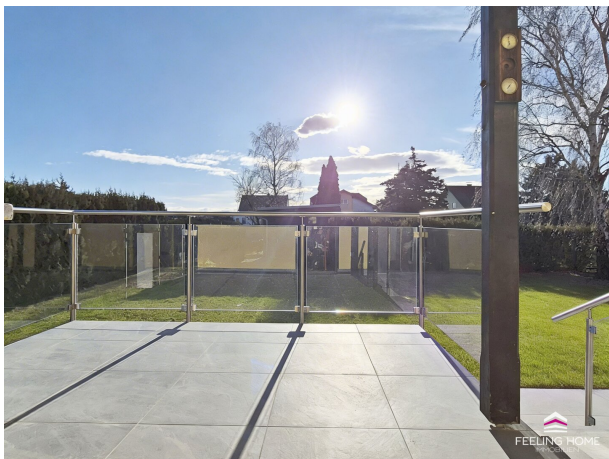
14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helene Christiani**

FEELING HOME IMMOBILIEN

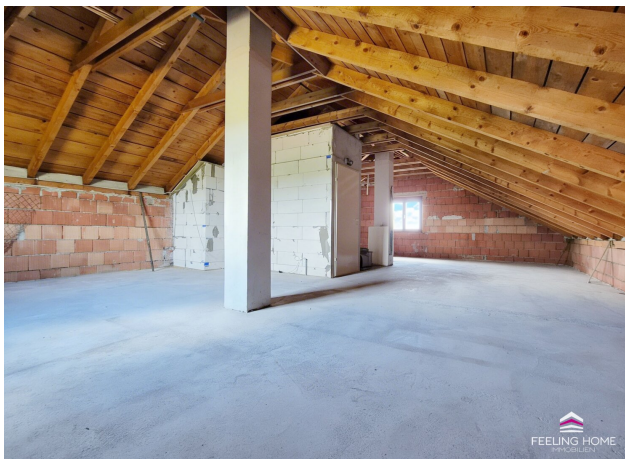


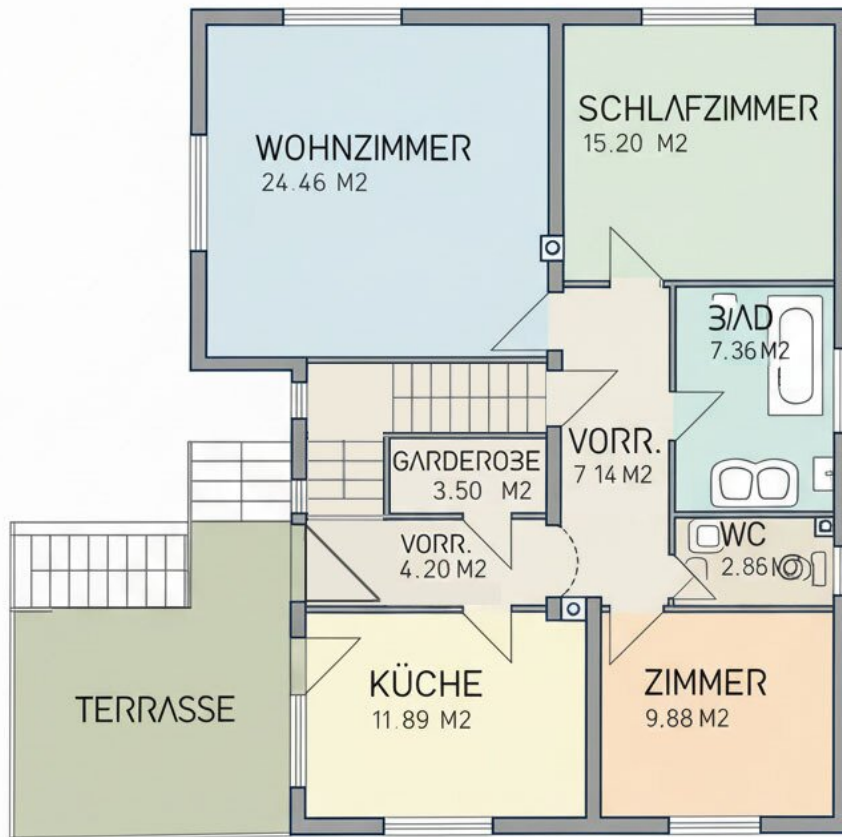


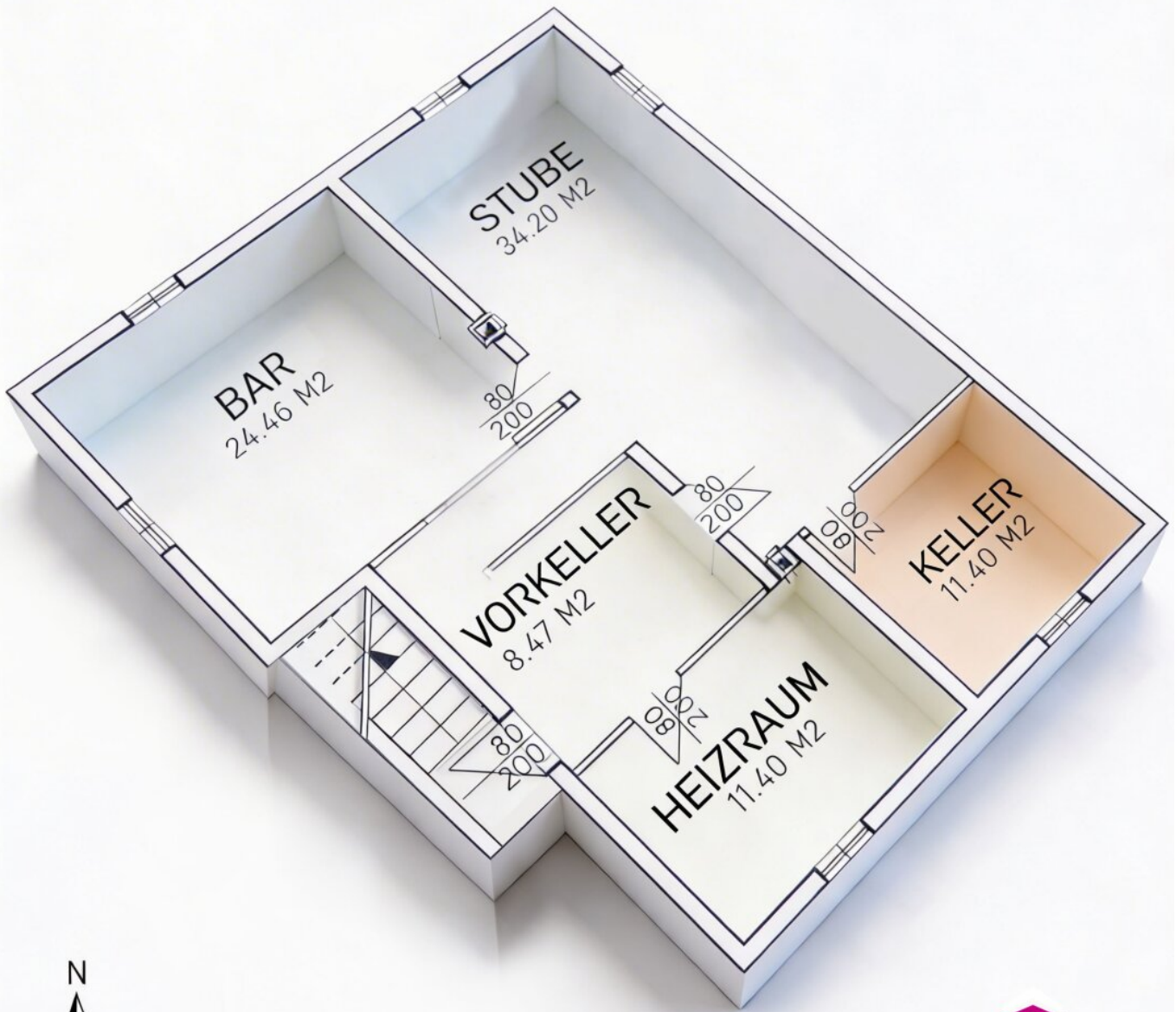












## Objektbeschreibung

### **MEHR HAUS FÜRS GELD: VOLL UNTERKELLERT, MODERNISIERT, MIT GARTEN UND GARAGE – IM BELIEBTEN WIENER SPECKGÜRTEL!**

Diese gepflegte Liegenschaft in Probsdorf überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein großes Entwicklungspotenzial. Das 1988 in Ziegelmassivbauweise errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich in einem guten Erhaltungszustand und wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet sowohl im Erdgeschoss als auch im Kellerbereich attraktive Nutzflächen. Besonderes Highlight: Der unausgebaute Rohdachboden eröffnet spannende Möglichkeiten zur individuellen Erweiterung – für eine zusätzliche Wohneinheit, ein Atelier oder Hobbyräume nach Ihrem Geschmack.

#### **ERDGESCHOSS – Wohnen mit Komfort und Blick in den Garten**

Das Erdgeschoss mit ca. 85,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie mit einer durchdachten Raumaufteilung. Eine separate Küche bildet das kulinarische Herz des Hauses. Es stehen Ihnen 3 Zimmer – darunter ein gemütliches, großes Wohnzimmer mit modernen Vinylboden, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer – zur Verfügung. Ein schönes Tageslichtbad mit großer Dusche sowie einer Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot ideal.

Die geräumige, südwest-ausgerichtete Terrasse mit elegantem Glas-Geländer lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und verbindet das Wohnen nahtlos mit dem wunderschönen Garten. Der neue Vinylboden in den Wohnräumen sowie die frisch verlegten Fliesen im Außenbereich sorgen für ein frisches, modernes Erscheinungsbild.

#### **KELLER – Großzügiger Multifunktionsbereich**

Der Vollkeller mit ca. 87,73 m<sup>2</sup> bietet weit mehr als nur Stauraum. Eine vollständige Bar, eine große und einladende Kellerstube für gesellige Abende und private Partys sowie ein Heizraum und ein Stauraum gestalten diesen Bereich zu einem echten Mehrwert der Liegenschaft.

## **GARTEN – Grüne Oase für entspannte Stunden**

Der gepflegte Garten des 593 m<sup>2</sup> großen Grundstücks ist eine echte Wohlfühlzone: Ob entspannte Grillabende auf der Terrasse oder ruhige Stunden im Grünen – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Ein eigener Brunnen mit Kalkanlage stellt die ideale Gartenbewässerung sicher und spart gleichzeitig Trinkwasser.

## **DACHGESCHOSS – Rohbau mit großem Potenzial**

Der Rohdachboden bietet eine hervorragende Grundlage für eine individuelle Erweiterung des Wohnraums. Ob zusätzliche Schlafzimmer, ein Home-Office oder ein Hobbybereich – die Möglichkeiten sind vielfältig.

## **HIGHLIGHTS**

- Schöner großer Garten
- Südwest-ausgerichtete, geräumige Terrasse mit modernem Glas-Edelstahl-Geländer
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Heizkörpern (Einbau im Mai 2024)
- Rohdachboden – Ausbaupotenzial nach Wunsch
- Große Kellerstube für Privatpartys und ein Barbereich
- Garage und KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück
- Ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung Richtung Wien

## **HARD FACTS**

- Ziegelmassiv-Bauweise
- Umfassende Modernisierung Ende 2025/26
- Neuer Vinylboden in den Wohnräumen (2026)
- Küchenmodernisierung mit Glasrückwand und neuen Geräten (2026)
- Im Hauszugangsbereich wurden neue Terrassenplatten verlegt (2026)
- Tageslichtbad mit großer Dusche (2026) und Badewanne
- Wasserversorgung über Brunnen mit Kalkanlage
- Hausfassadendämmung vor ca. 11 Jahren
- 2-fach verglaste Holzfenster von 1988
- Voll unterkellert, Vinylboden in der Partystube
- Rohdachboden mit Ausbaupotenzial
  
- Eigener Kellerzugang von außen, z. B. gut geeignet für Praxis oder Kurse

## **INFRASTRUKTUR**

Probsdorf bietet als Teil der Gemeinde Groß-Enzersdorf eine angenehme, familienfreundliche

Wohnatmosphäre mit guter Infrastruktur in der näheren Umgebung. Nahversorger, Schulen und Kindergärten sind in Groß-Enzersdorf rasch erreichbar. Die Lage nahe der Bundesstraße ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz – Wien ist in kurzer Zeit erreichbar.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Direkte Anbindung über die Bundesstraße Richtung Wien
- Wien in ca. 20–25 Minuten erreichbar (PKW)
- Autobuslinie 550 Probstdorf Lehenweg in ca.445 m mit Anbindung an Wien Aspernstraße U2
- Autobuslinie 553 Probstdorf Lehenweg in ca.445 m mit Anbindung an Orth an der Donau und mit 545 an Gänserndorf Bahnhof

## **SONSTIGES**

Manchmal fühlt es sich einfach richtig an – ein Ort, der schon beim Ankommen wie Zuhause wirkt. Die Kombination aus solider Bausubstanz, zahlreichen Modernisierungen, großem Ausbaupotenzial und der Nähe zu Wien macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit im Speckgürtel Wiens.

Nutzen Sie die Gelegenheit, die Immobilie in angenehmer Atmosphäre zu besichtigen und sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen. Besichtigungstermine werden ausschließlich telefonisch koordiniert, um Überschneidungen und Doppelbuchungen zu vermeiden. Ich darf freundlich darauf hinweisen, dass vom Open House vom 28.03.26 bereits 2 Kaufanbote vorliegen.

Für die Vereinbarung Ihres persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## **KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT**

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung bis zu EUR 500 000,- Kaufpreis (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis nur noch 30. Juni 2026. Im neuen Haus melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [www.feeling-home.at](http://www.feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <6.250m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <3.000m

Universität <5.250m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <5.750m

Post <6.000m

Polizei <6.250m

Geldautomat <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <6.750m

U-Bahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap