

**+LICHTDURCHFLUTETES EINFAMILIENHAUS IN
PROTTES+ Grundstück 752m²+ 5 Zimmer+ Wohnessküche
45m²+Kamin+, Garage & moderner Ausstattung!**



Objektnummer: 1587/65030

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2242 Prottes
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,78 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	599,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,67 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

Die Garage - 26m² - sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Besucher.

- Zusätzliches Gartenhaus mit **27,49 m²**. 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 m² 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 ²
Zimmer:	13,53m ²
Vorzimmer:	09,04m ²
Bad/WC:	02,74m ²
Abstellraum:	02,77m ²
Gesamt:	73,04m²

Obergeschoß:

Zimmer 1:	15,15m ²
-----------	---------------------

Zimmer 2:	18,14m ²
Zimmer 3:	11,74m ²
Bad/WC	11,10m ²
Vorraum/Galerie:	03,13m ²
Gesamt:	61,74m²

Gesamtfläche 134,78m²

Ausstattung:

- **Fenster:** 2-fach Verglasung, Außenjalousien, Insektenschutz
- **Dämmung:** 20cm
- **Heizung:** Gasheizung
- Klimaanlage pro Etage
- Hochwertige Küche mit Kochinsel
- Kamin
- Garage 26m²
- Nebengebäude 27m²
- Umzäunt mit Thujen (nicht einsehbar)

- Spitzdachboden mit 36m²
- 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 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