2242 Prottes | Haus | Objektnummer: 56864

Familienparadies mit Selbstversorger-Garten | 170 m² Wohnfläche auf 1.100 m² Grund





Ihr Ansprechpartner

Michael Pop

Sales Manager Acquisition

+43 681 / 81 22 31 51

michael.pop@riwog.at

www.riwog.at

Familienparadies mit Selbstversorger-Garten | 170 m² Wohnfläche auf 1.100 m² Grund





Lage

Prottes

Familienidylle mit großzügigem Selbstversorger-Garten in Prottes

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In ruhiger Lage von Prottes erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit rund **170 m² Wohnfläche**, fünf Zimmern und einem beeindruckenden Grundstück von ca. **1.100 m²**.

Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnlich große Garten mit einer Fläche von rund **900 m²**. Hier finden Naturliebhaber, Familien und Hobbygärtner beste Voraussetzungen, um sich den Traum vom Leben im Grünen zu erfüllen. Zahlreiche Obstbäume, Weinreben sowie zwei bereits angelegte Gemüsefelder machen die Liegenschaft zu einem kleinen Selbstversorger-Paradies.

Hinter dem Grundstück erstrecken sich Felder, wodurch Sie einen unverbaubaren Grünblick und eine besonders angenehme Ruhe genießen können.

Energieausweis vorhanden

Das Haus auf einen Blick

- ca. 170 m² Wohnfläche
- 4 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 2 WCs
- möblierte Küche
- zweite Küche mit bereits vorbereiteten Anschlüssen

- Beheizung mittels Festbrennstoff
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- Garage
- zahlreiche Abstell- und Lagermöglichkeiten
- gepflegter Gesamtzustand
- Dach bereits erneuert

Die vorhandene Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für größere Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein Garten voller Möglichkeiten

Der liebevoll bewirtschaftete Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Obstbäume, Weinreben und Gemüsebeete schaffen ideale Voraussetzungen für naturnahes Wohnen und nachhaltige Selbstversorgung. Ob entspanntes Frühstück auf der Terrasse, Spielen mit den Kindern oder die eigene Gemüseernte direkt vor der Haustür – hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Lage

Prottes liegt im südlichen Weinviertel und verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze. Die Marktgemeinde befindet sich rund 35 km nordöstlich von Wien und bietet eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Die sanft-hügelige Weinviertler Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Region und sind bequem erreichbar.

Kaufpreis: € 390.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

* 3,5 % Grunderwerbsteuer
* 1,1 % Grundbuchseintragung
* 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
* Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Die Bilder wurden teilweise KI-gestützt bearbeitet und dienen der Veranschaulichung.

ANFRAGEN

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer

vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG-Richtlinien arbeiten.

Wir informieren darüber, dass bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausgeübt wird (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Ebenso weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.100 m²
Wohnfläche:	ca. 170 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Gärten:	1
Terrassen:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Baujahr:	1982
Energieausweis:	
Gültig bis:	17.08.2036
HWB:	F 202,8 kWh/m²a
fGEE:	E 3,04

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Holz
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Öffenbare Fenster
WCs:	Toilette

Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	390.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	14.040,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos























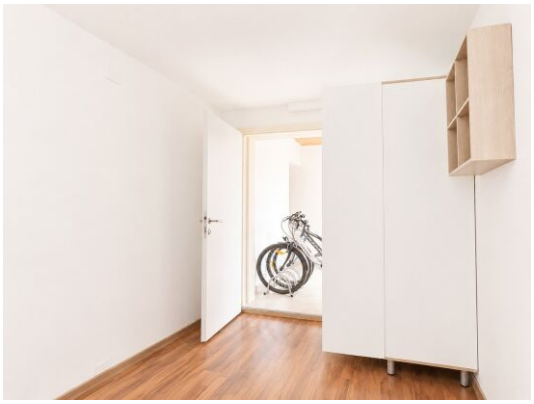


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





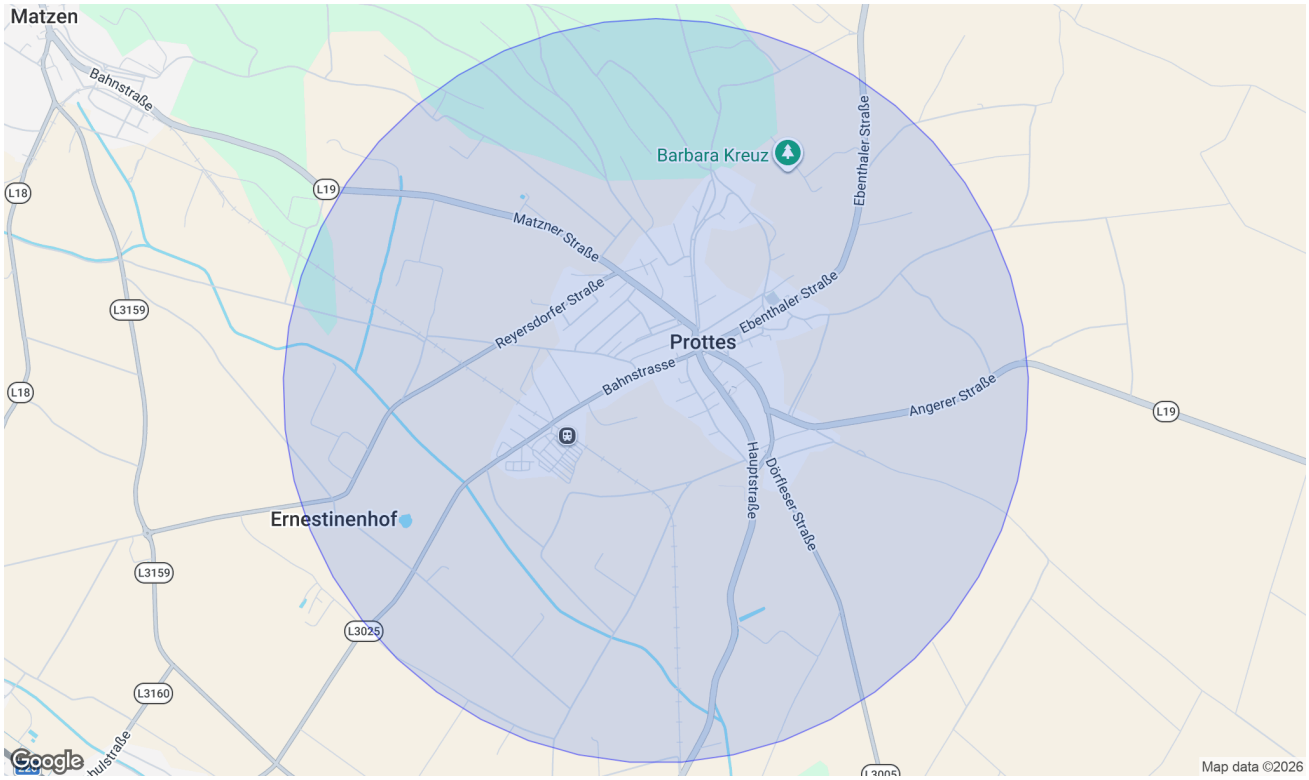




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

2242 Prottes



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	5.500 m
Klinik	4.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	7.500 m

Kinder & Schulen

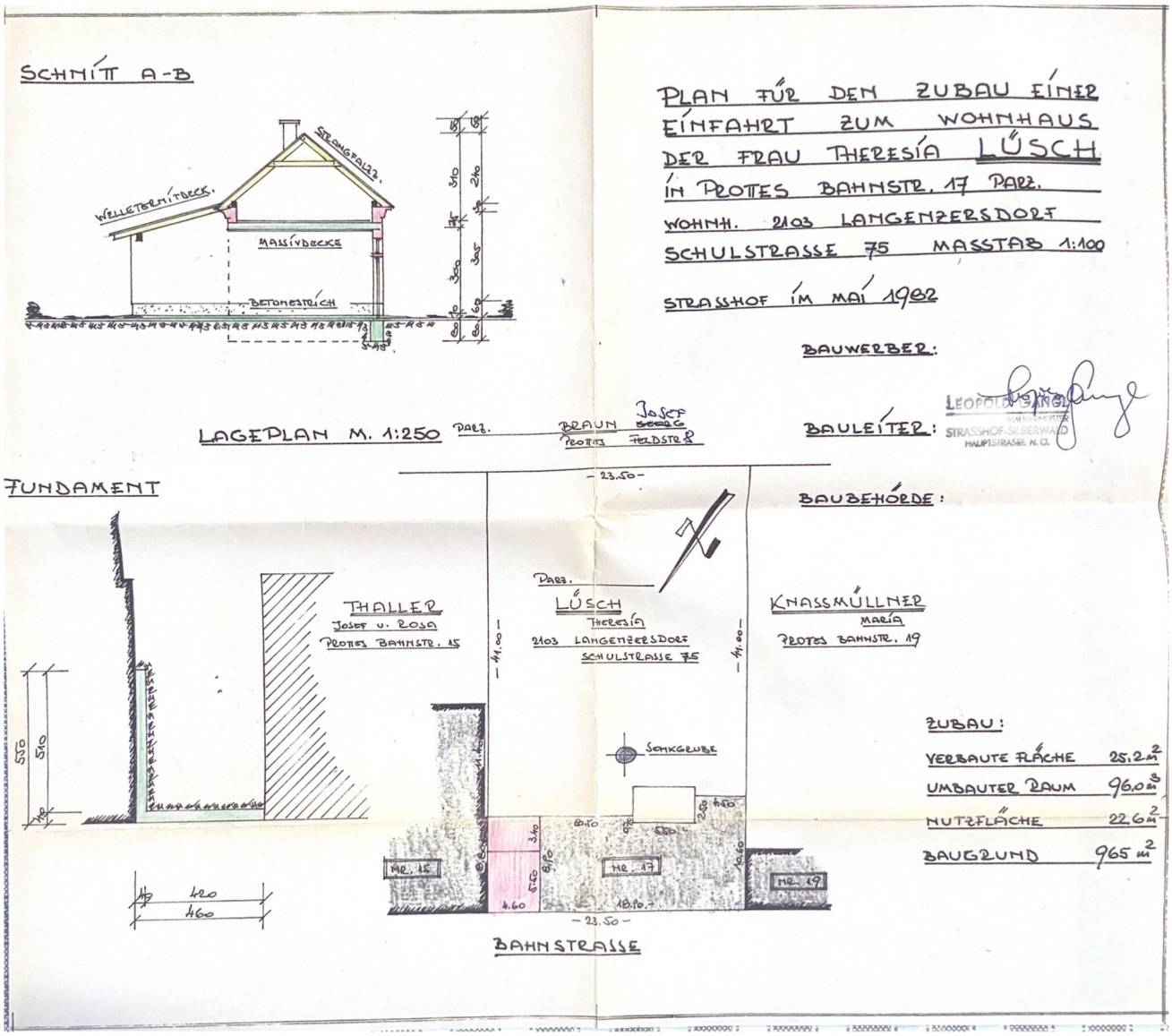
Kindergarten	500 m
Schule	500 m

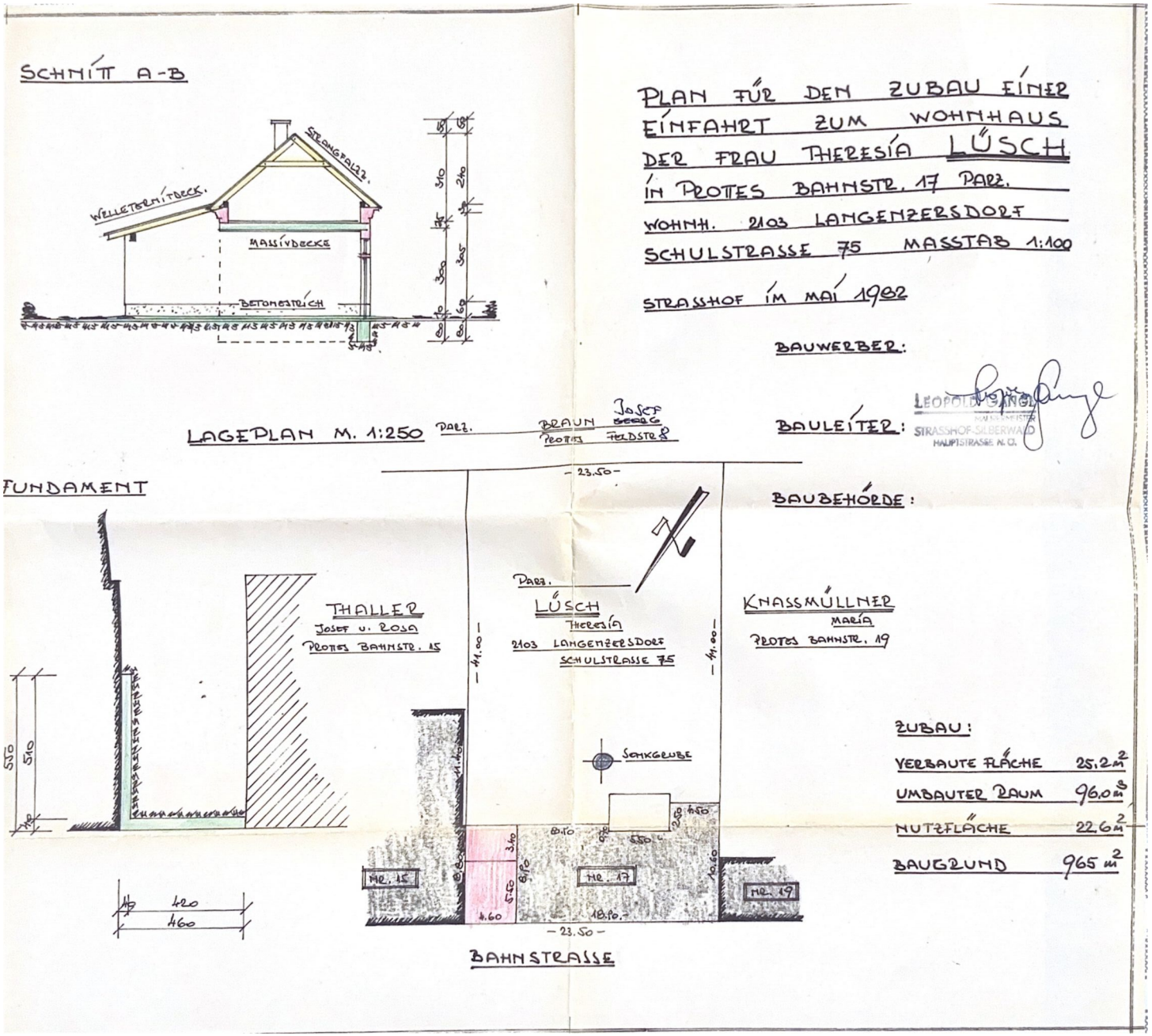
Sonstige

Geldautomat	3.500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	3.500 m

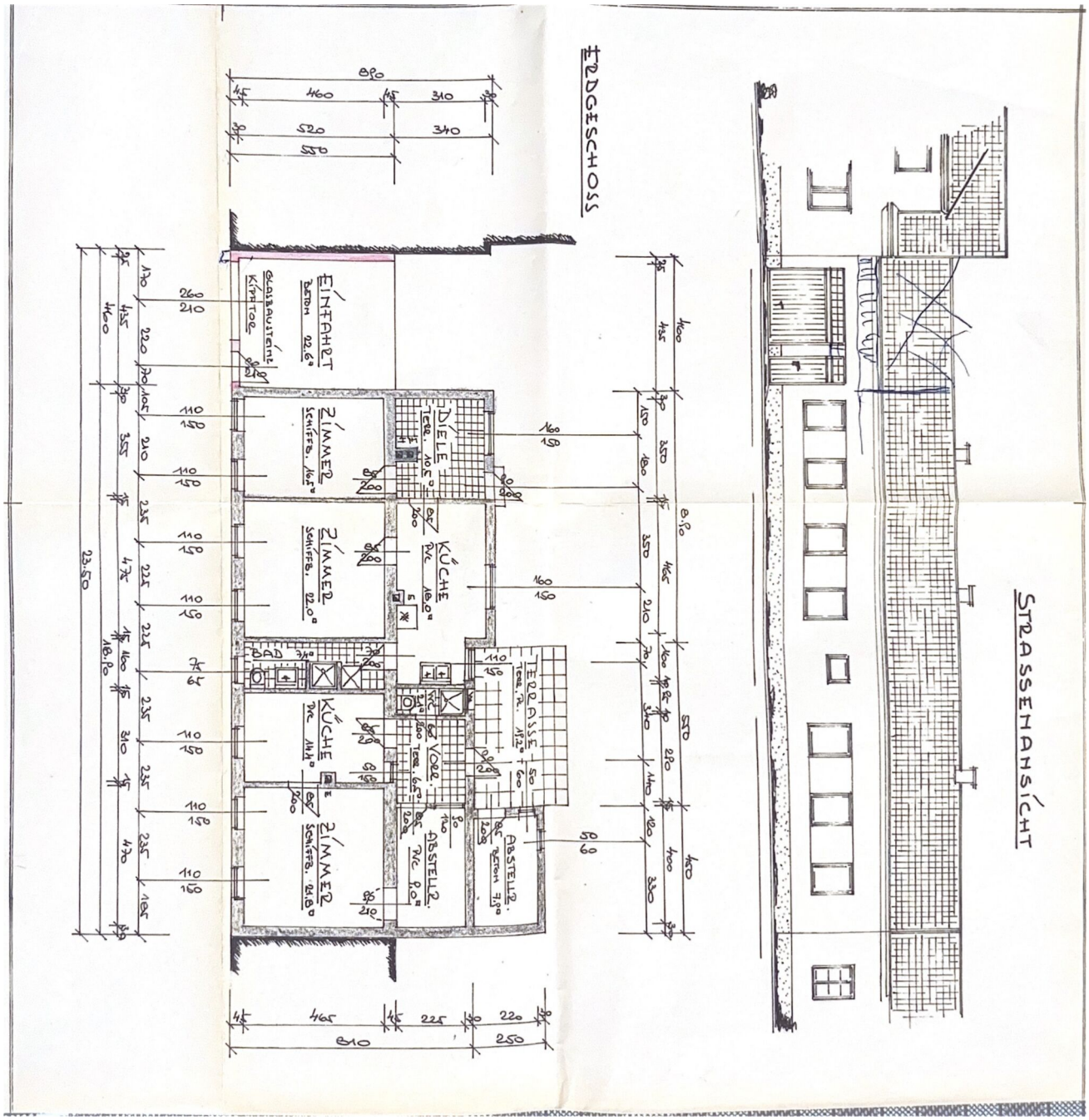
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


SCHNITT A-B
WELLETERNITDECKE
SPRENGPFETTE
MASSIVDECKE
BETONESTRICH
PLAN FÜR DEN ZUBAU EINER EINFAHRT ZUM WOHNHAUS DER FRAU THERESIA LÜSCH IM PROTES BAHNSTR. 17 PARZ.
WOHNH. 2103 LANGENZERSDORF SCHULSTRASSE 75 MASSTAB 1:100
STRASSHOF IM MAI 1982
BAUWERBER:
BAULEITER:
LAGEPLAN M. 1:250
PARZ.
BRAUN JOSEF PROTES FELDSTR.
FUNDAMENT
BAUBEHÖRDE:
THALLER JOSEF U. ROSA PROTES BAHNSTR. 15
PARZ. LÜSCH THERESIA 2103 LANGENZERSDORF SCHULSTRASSE 75
KNASSMÜLLNER MARIA PROTES BAHNSTR. 19
SENKGRUBE
ZUBAU:
VERBAUTE FLÄCHE 25.2 m²
UMBAUTER RAUM 96.0 m³
NUTZFLÄCHE 22.6 m²
BAUGRUND 965 m²
BAHNSTRASSE



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at