

2242 Prottes | Haus | Objektnummer: 56864

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



Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Fabian Mayer

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@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 Gemüsegelder 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 folgt.

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,-

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.

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 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 170 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Eigentumsform:	Alleineigentum
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Gärten:	1		
Terrassen:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Garagen:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1982

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Holz	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Öffenbare Fenster	Extras:	Abstellraum
WCs:	Toilette		

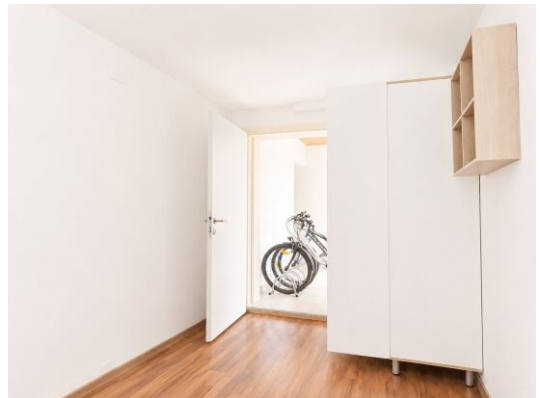
Preisinformationen

Kaufpreis:	390.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos







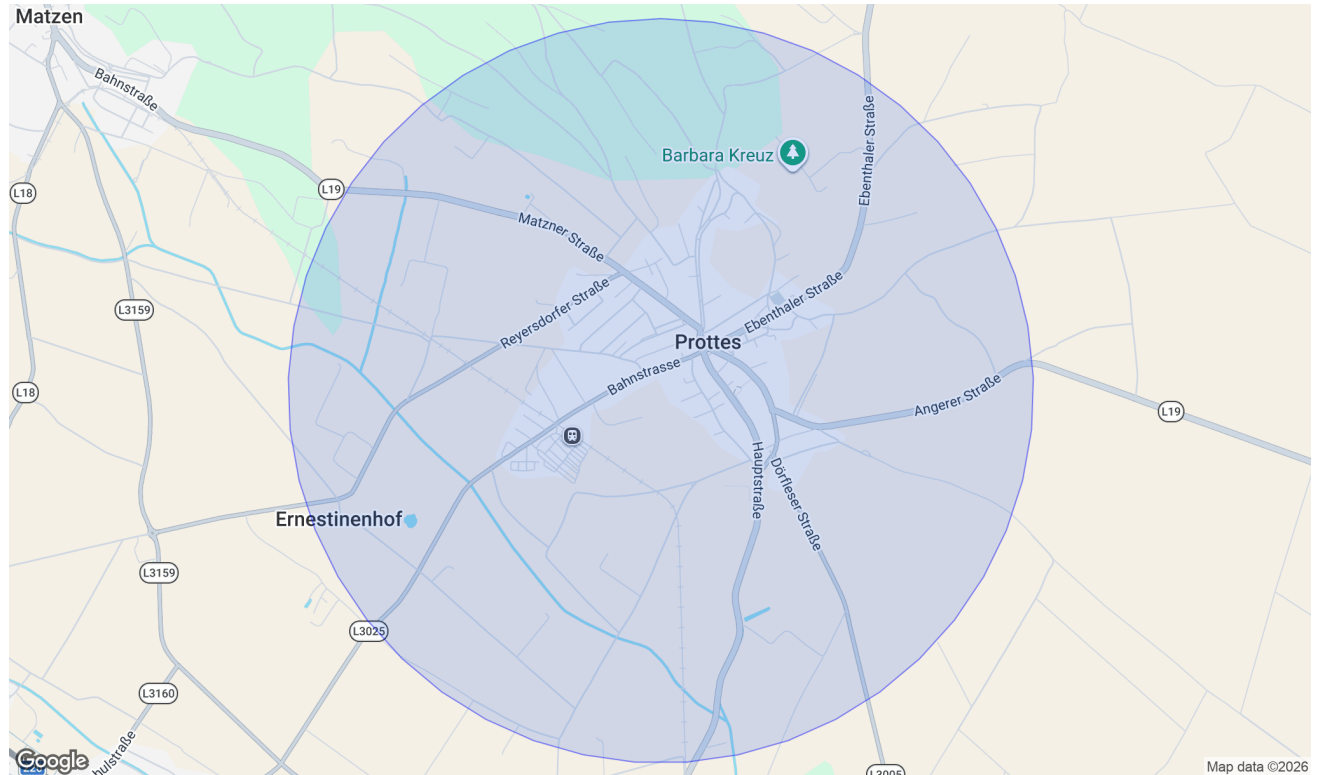






Lage

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

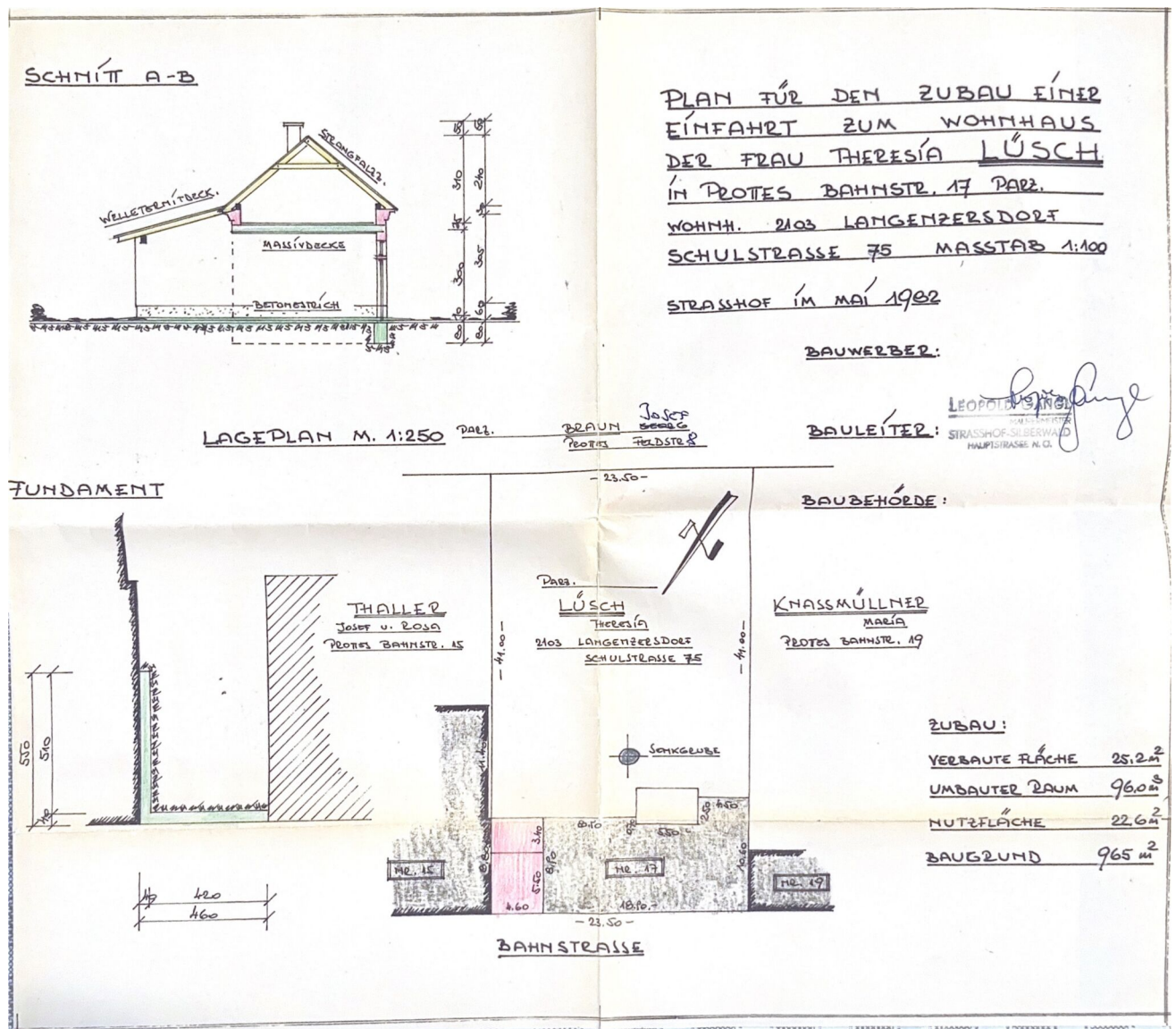
Kindergarten	500 m
Schule	500 m

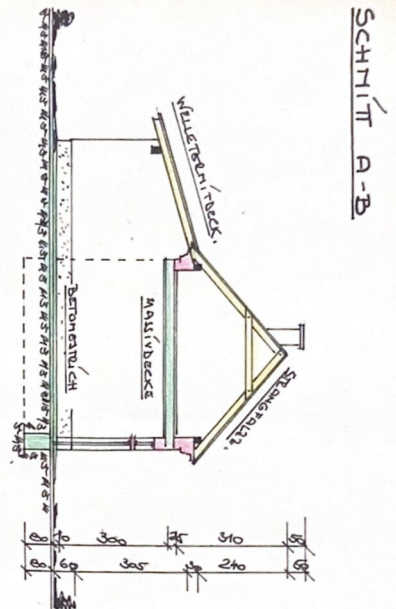
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





SCHITT A-B

PLAN FÜR DEN ZUBAU EINER
EINFAMILIENHAUS ZUM WOHNHAUS
DER FRAU THERESIA LÜSCH
IN ROTES BAHNST. 17 PARZ.
WOHNH. 2103 LANGENFELDSDORF
SCHULSTRASSE 75 MASSSTAB 1:100
STRASSEN IM MAI 1962

BAUWERBET:

BANLEITE:

LEOPOLD JENNY
NOTARY PUBLIC
STRASSHOFF-SALBERNAD
Hauptstrasse Nr. 60.

LARGE PLAIN M. 1:250

DATE.

BRAIN Joset
NOTES Beale
 FEDSITE B

FUNDAMENT

BRUDEFORDE:

THALLE
Joset v. Rosa
Motors Bathingstr. 15

JOSEF V. ROSA
PROFESSOR BATHMASTER. 15

Page. _____

LÜSCH

Theresa

2103 LAMGENTZESSDOEF
SCHULSTASSE 75

KNASSMULLNER
mae'io

MAEIA
ЭКОЛОГ. БАННИСТ. 19

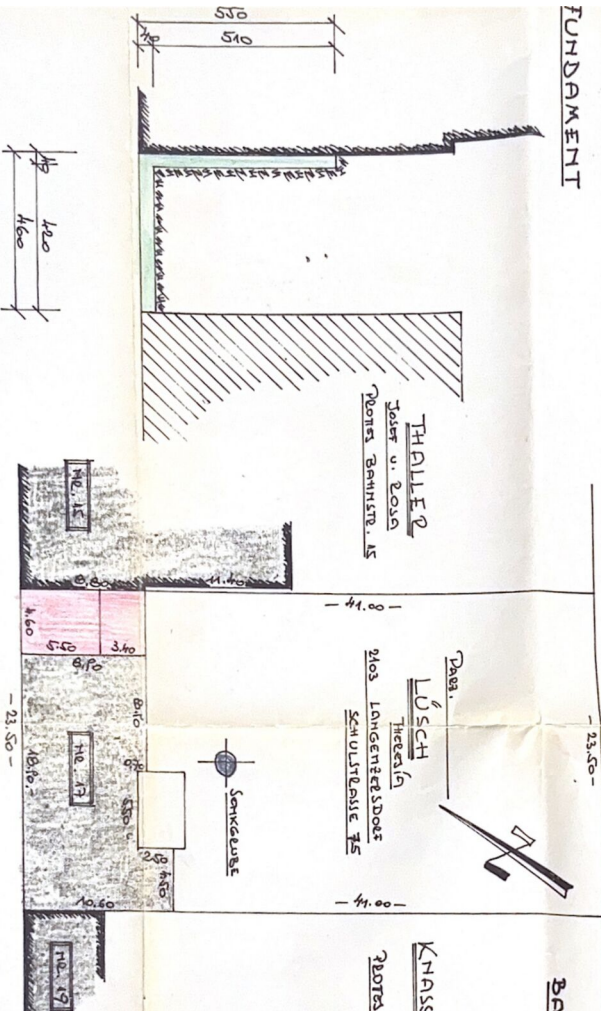
ZUBAU:

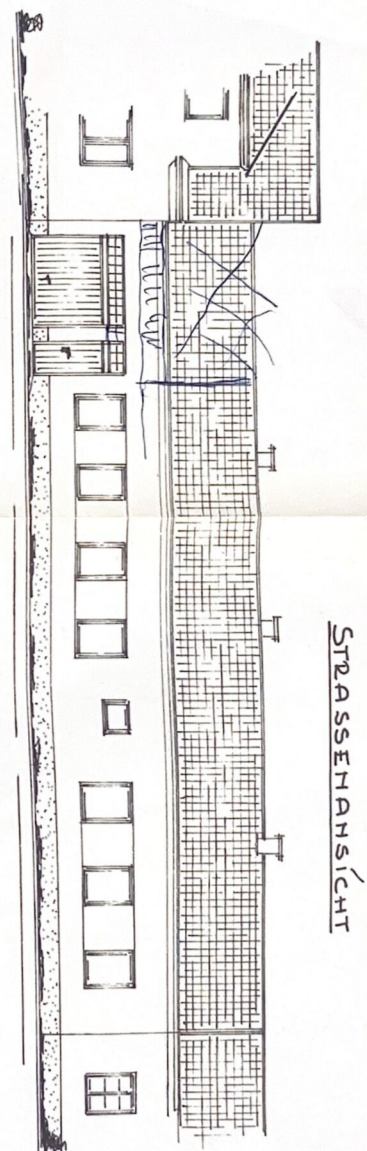
VERBAUTE FLÄCHE 25,2 m²

UMBAUTER DAUM 96.0m³

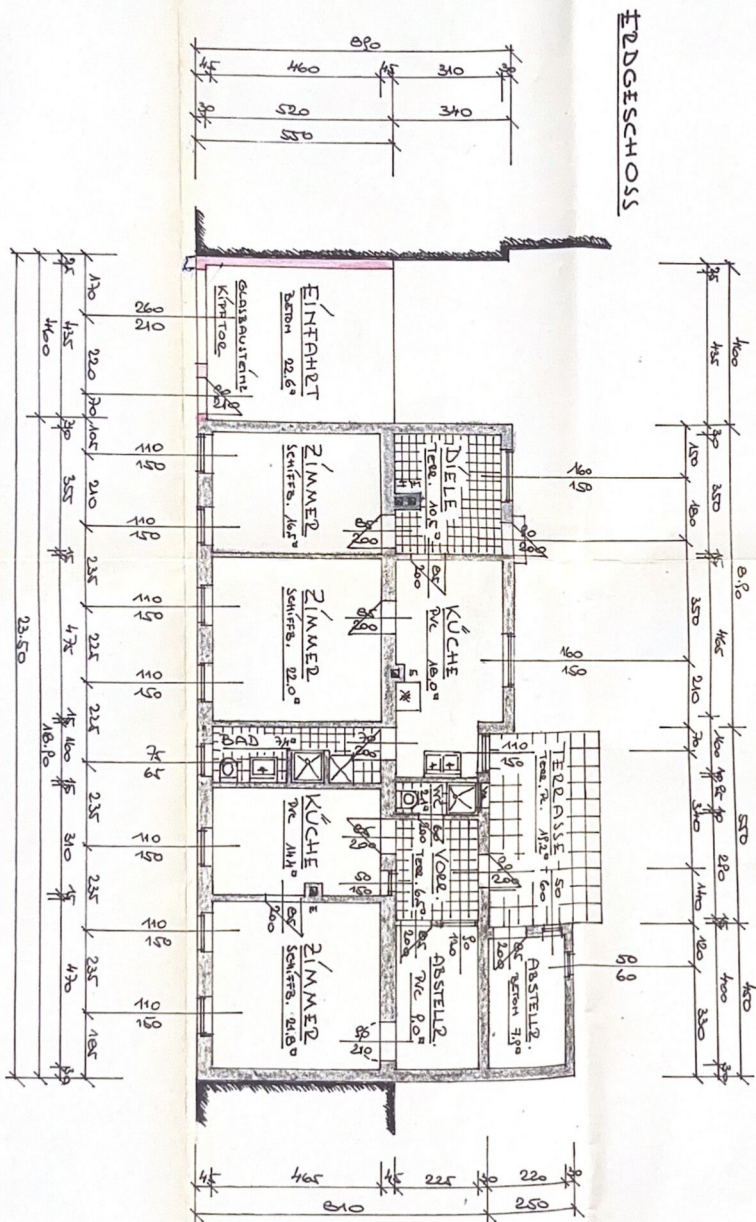
NUTZFLÄCHE 22,6 m²

BAUGELUND 965 m²

BAHNSTRAßE



STRASSENANSICHT



FEDGESCHLOS

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