

**Wohnen in Prottes mit großen Potential - 75m<sup>2</sup> zum  
Bestpreis von 189.000,00 €!**



Wohnzimmer - Erdgeschoß

**Objektnummer: 6547/3656**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2242 Prottes
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	5,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

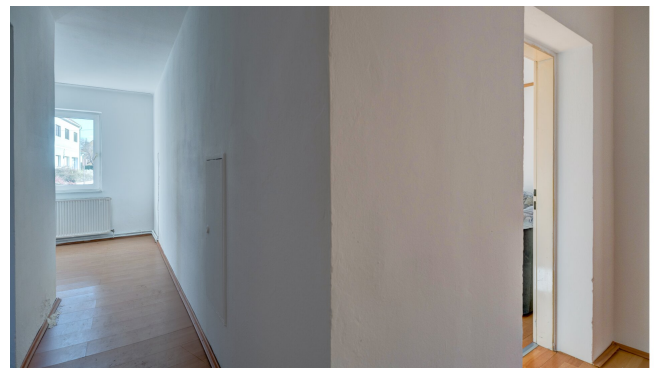


### Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

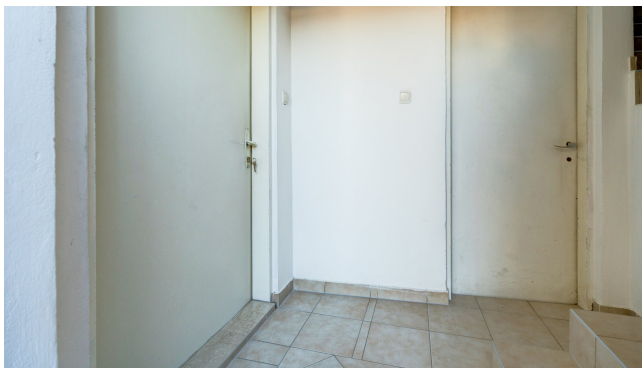
H +43 660 406 36 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

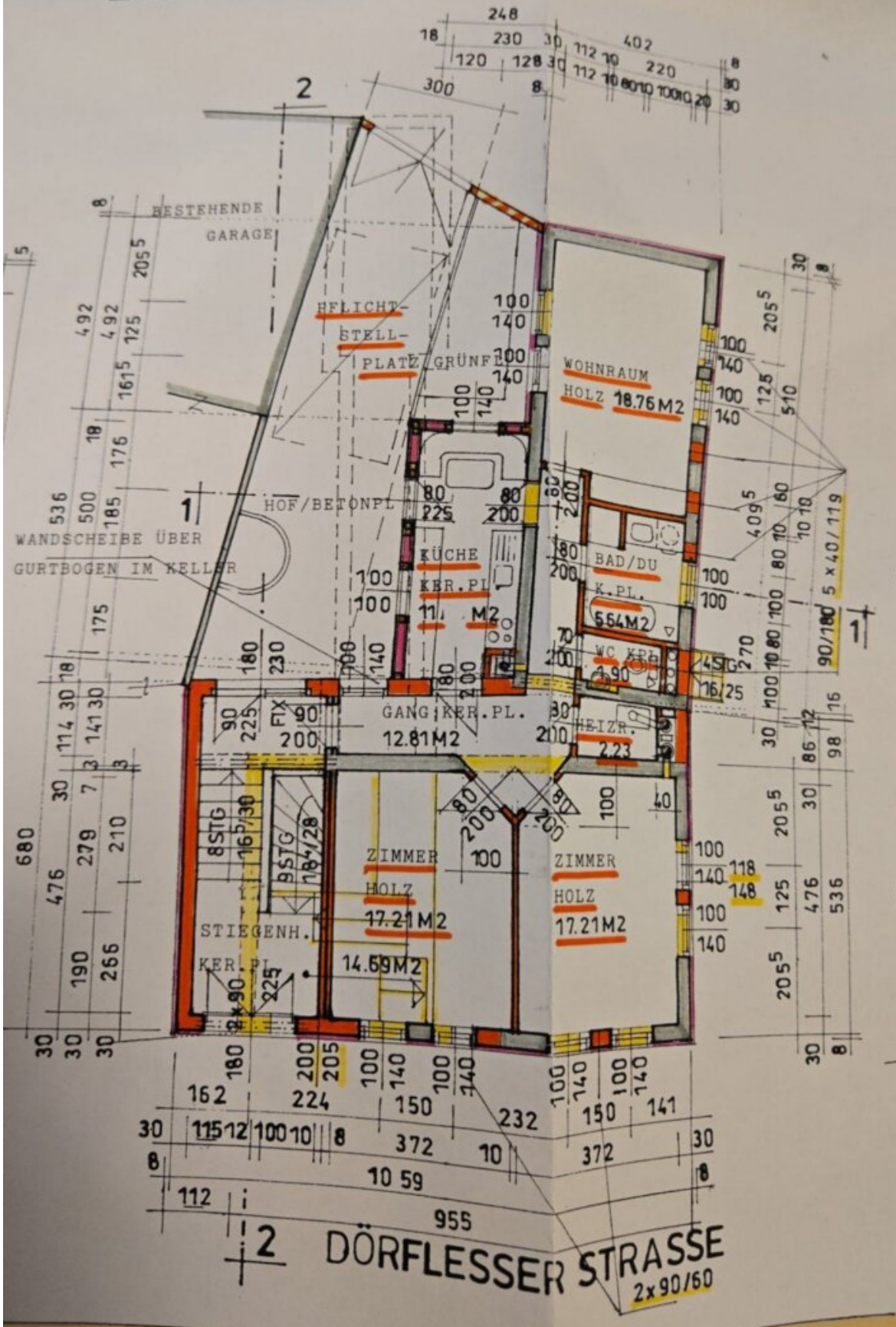




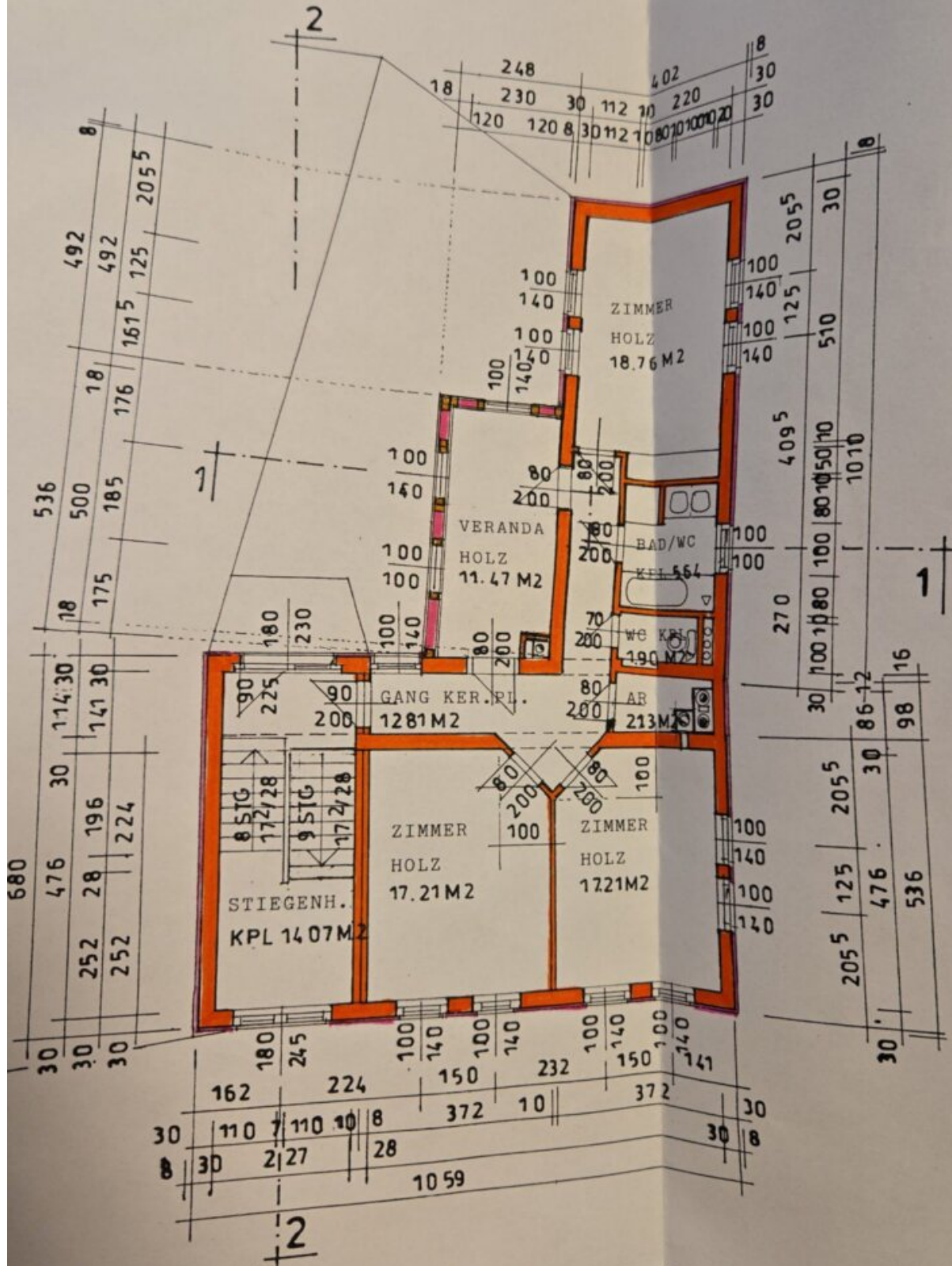




# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS

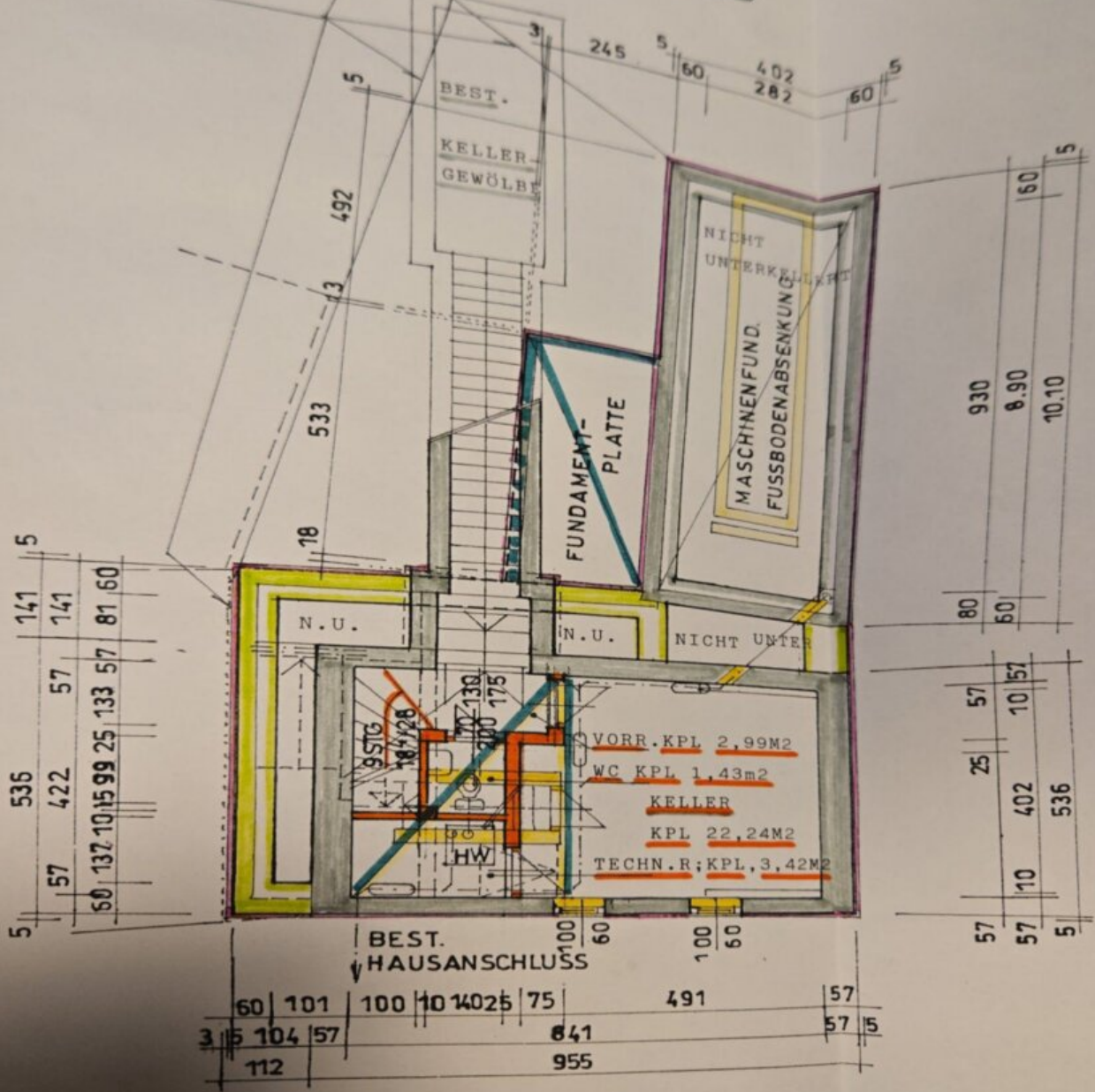




BERG. IORTSRAUM

# KELLERGEHOSS

GRUNDGRENZEN



WA  
GU

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Eigentumswohnung mit rund 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**  
bestehend aus: Vorraum, Bad, WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer
- **rund 166 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **2 Parteienhaus (Wohnungen) - auch die 2te Wohnung wäre zu kaufen**
- **Beheizung via Gaszentralheizung**
- **2fach verglaste Kunststofffenster**
- **Keller mit Kellerröhre**
- **Flächenwidmung: Bauland Kerngebiet**

## Die ausführliche Beschreibung:

**Besagte Wohnung** befindet sich in **ruhiger Wohnlage** in mitten von Prottes.

Im **Erdgeschoß** angekommen, stehen Ihnen linkerhand die Küche sowie weiters das Bad, WC sowie das Wohnzimmer zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in einen Technikraum. Rechterhand gelangen Sie in 2 Räumlichkeiten, welche Sie nach Belieben nutzen können.

Das **Obergeschoß** hat den gleichen Grundriss wie das Erdgeschoß.

## Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Gaszentralheizung bzw. Warmwasserboiler, welche per Radiatoren für angenehmes Wohnklima sorgt.

### **Verkehrsanbindung:**

**Bus 530:** Prottes - Gänserndorf - Wolkersdorf

**Zuganbindung** REX 1: Wien Leopoldau - Prottes Bahnhof (rund 30 Minuten)

### **Mit dem Auto:**

sind Sie binnen 30 Minuten in Wien

### **Infrastruktur:**

In der Nähe finden sich Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Volksschule, Ärzte, Tierarzt, Bank, Heurige, uvm.

### **Wichtig:**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap