



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 200966

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Pfeifer-Siedlung

2301 Probstdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

[christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at)

Wohnfläche: 85.12m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 172.85m<sup>2</sup>

Grundfläche: 593m<sup>2</sup>

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



**MEHR HAUS FÜRS GELD: VOLL UNTERKELLERT, MODERNISIERT, MIT GARTEN UND GARAGE ? IM BELIEBTESTEN WIENER SPECKGÜRTEL!**

Diese gepflegte Liegenschaft in Probstdorf 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 Wohnetage, 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 Probsdorf Lehenweg in ca.445 m mit Anbindung an Wien Aspernstraße U2  
Autobuslinie 553 Probsdorf 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 Kaufangebote 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.

Grundbucheintragungsgebühr: 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 &lt;750m Apotheke &lt;6.250m Krankenhaus &lt;7.500m Kinder &  
Schulen Kindergarten &lt;500m Schule &lt;3.000m Universität &lt;5.250m Höhere  
Schule &lt;10.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;3.750m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;6.500m Sonstige Bank &lt;5.750m Post  
&lt;6.000m Polizei &lt;6.250m Geldautomat &lt;6.000m Verkehr Bus  
&lt;500m Bahnhof &lt;6.500m Autobahnanschluss &lt;6.750m U-Bahn  
&lt;10.000m Flughafen &lt;9.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 593m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 85.12m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 172.85m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 111.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.41m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 64.16€

## Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at)