

**Exklusives Neubauprojekt - großzügige Freiflächen - grüne
Ruhelage - Luftwärmepumpe - 3-fach Verglasung -
Autostellplätze**



Objektnummer: 13315

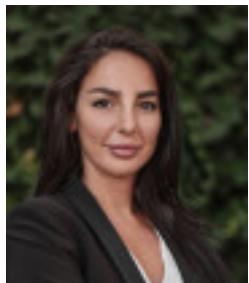
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Nutzfläche:	257,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	422.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

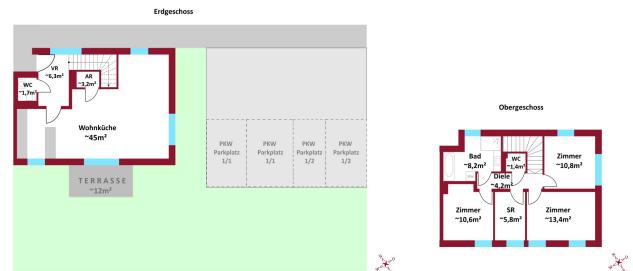


Maja Arsic

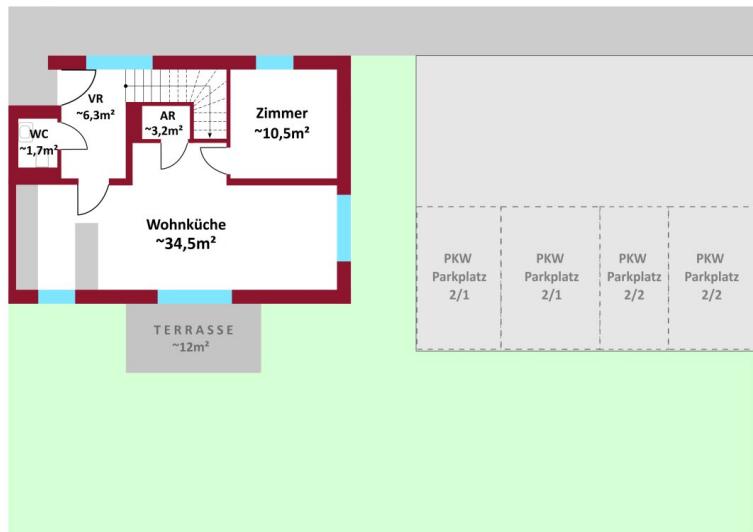
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



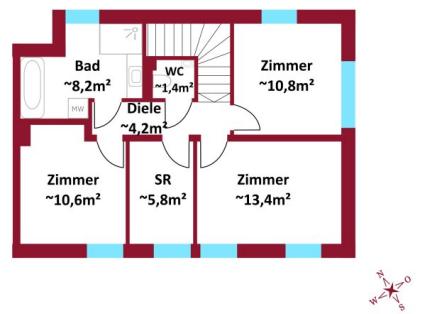




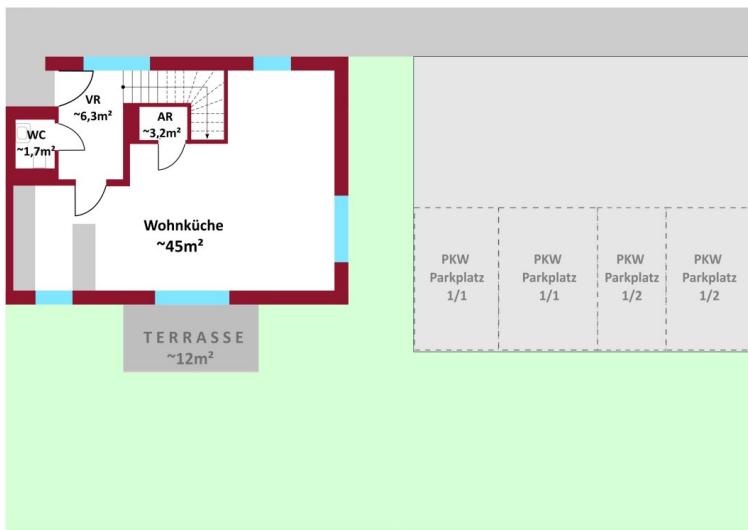
Erdgeschoss



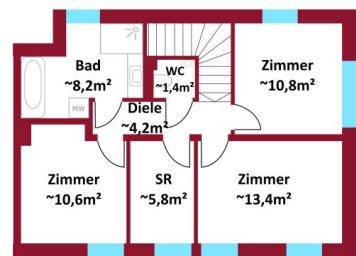
Obergeschoss



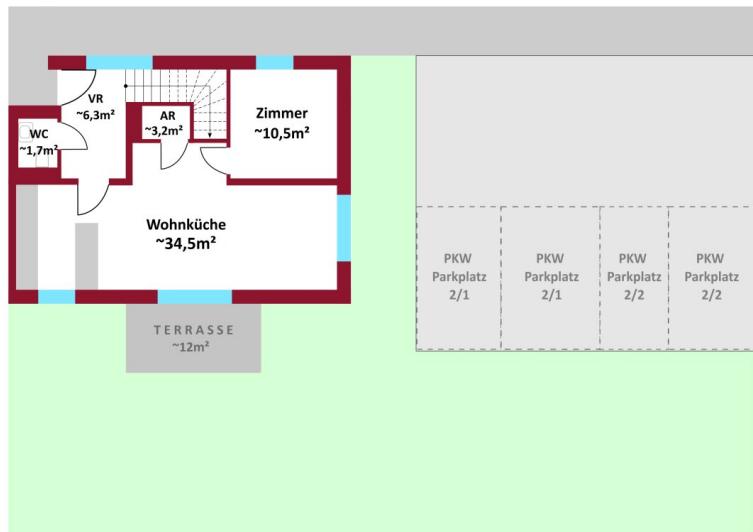
Erdgeschoss



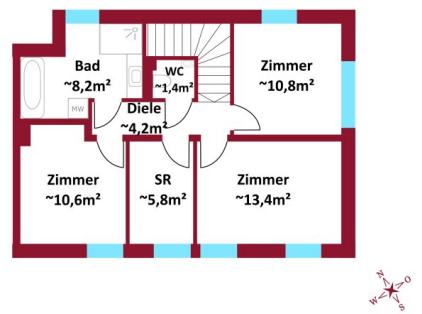
Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Objektbeschreibung

Modernes Design trifft auf nachhaltige Bauweise! Leben im herrlich ruhigen Siegersdorf!

Bei der Planung und Gestaltung dieser **3 innovativen Doppelhäuser** wurde der **Fokus auf die Bedürfnisse des Menschen gesetzt** - entstanden sind **6 Eigenheime mit exzellenten Grundrissen, geräumigen Außenflächen und Top-Grundausstattungen**.

Die **vielen Gestaltungsmöglichkeiten** erlauben es Ihnen, **der Fantasie freien Lauf zu lassen**. Durch leichte Adaptierungsarbeiten ist **schnell mal ein Zimmer dazugewonnen oder ein anderes vergrößert**.

Die **Highlights** im Überblick:

- 4 Zimmer mit ca. 111m² Wohnfläche, einfacher Umbau zu 5 Zimmern möglich
- geräumige Gärten
- moderne Sicherheitseingangstür
- Wärmedämmfassade
- 3-fach verglaste Fenster
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrolläden
- Vorinstallation für Klimaanlage

- Vorinstallation für Alarmanlage
- 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit
- Vorbereitung für E-Ladestation

Lage:

Das charmante **Siegersdorf** ist eine Ortschaft der Gemeinde Pottendorf, welche sich immer größer werdender Beliebtheit erfreut!

Umgeben von viel Grün und einer herrlichen Ruhelage ist Siegersdorf der perfekte Ort um neue Wurzeln zu schlagen.

Hier ist für jeden etwas dabei - einen Spaziergang entfernt befindet sich einerseits zum Entspannen der Haschendorfer See und andererseits für die Kleinsten der Spielplatz Siegersdorf. Auch vom Neufelder See trennen Sie nur ca. 9 Autominuten.

In nur ca. 5 Autominuten erreichen Sie das Zentrum Pottendorfs.

Billa und Eurospar ca. 6 Autominuten

Ebenfurth Bahnhof ca. 7 Autominuten

Pottendorf-Landegg Bahnhof ca. 9 Autominuten

Kindergarten: ca. 3,9km

Volksschule: ca. 3,9km

Mittelschule: ca. 4,3km

Finanzierungsservice:

Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen**

Unterstützung in Zeiten von Veränderungen.

Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.

Die einzelnen Einheiten:

Doppelhaushälfte 1a: 4 Zimmer - NFL: ca. 322 m² - VERKAUFT

Doppelhaushälfte 1b: 4 Zimmer - NFL: ca. 257 m² - 422.000-- Euro

Doppelhaushälfte 2a: 4 Zimmer - NFL: ca. 318 m² - VERKAUFT

Doppelhaushälfte 2b: 4 Zimmer - NFL: ca. 259 m² - VERKAUFT

Doppelhaushälfte 3a: 4 Zimmer - NFL: ca. 258 m² - VERKAUFT

Doppelhaushälfte 3b: 4 Zimmer - NFL: ca. 339 m² - VERKAUFT

Zu jeder Wohneinheit werden 2 KFZ-Abstellplätze um jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft.

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Die Doppelhaushälfte 1b:

Auf einer **Wohnfläche von ca. 111 m²** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Wohnküche
- Abstellraum

- WC

Obergeschoss:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- 1 zusätzlicher Raum nutzbar als Schrankraum, Office u.v.m.
- Badezimmer
- WC

Fotos: Bei den Fotos kann es sich um jene der anderen Einheiten des Projekts handeln!

Kaufpreis:

Der **Kaufpreis** beläuft sich auf **422.000,-- Euro**.

Es werden **2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit** zu einem Preis von **jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft**.

Der Gesamtkaufpreis (Doppelhaushälfte+2 KFZ-Abstellplätze): 438.000,-- Euro.

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap