

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



**Objektnummer: 13315**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

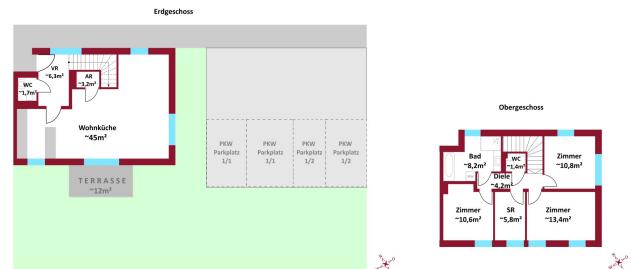


**Maja Arsic**

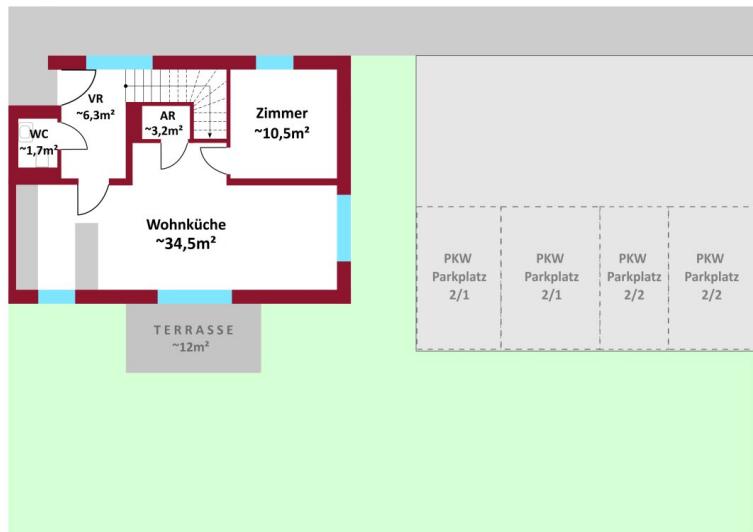
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



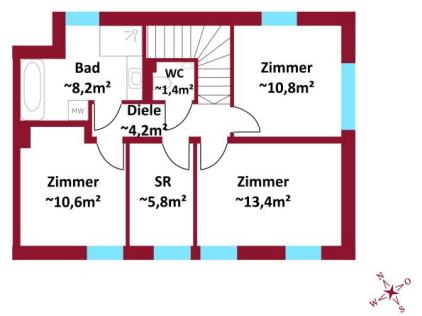




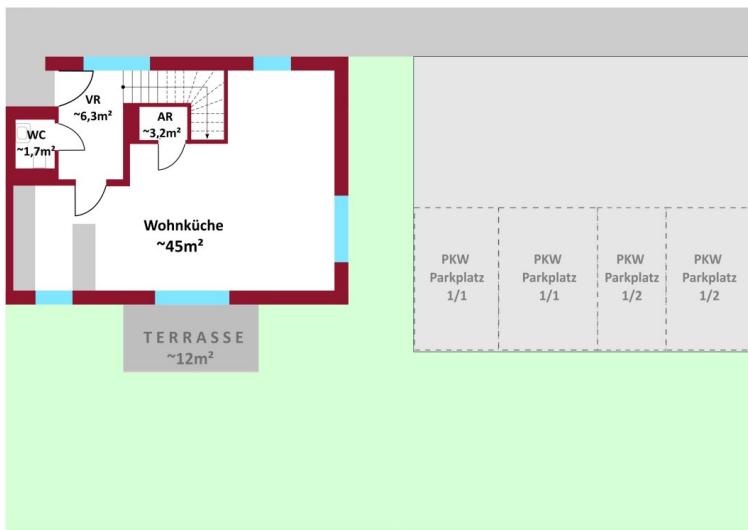
**Erdgeschoss**



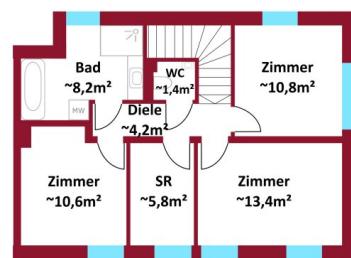
**Obergeschoss**



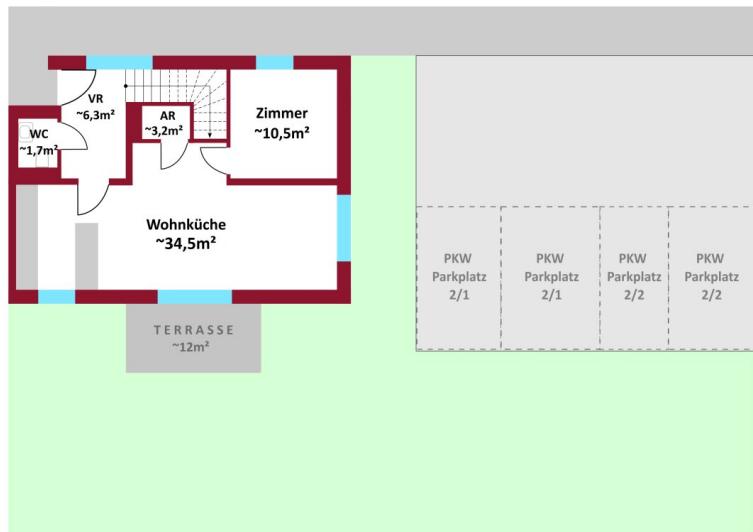
**Erdgeschoss**



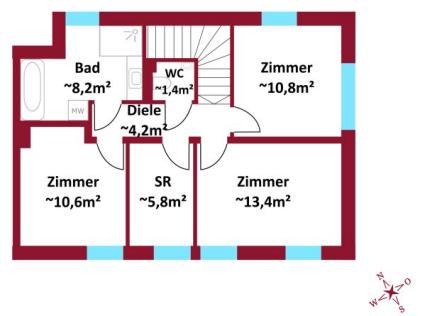
**Obergeschoss**



**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. 111m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 1b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 257 m<sup>2</sup> - 422.000-- Euro

**Doppelhaushälfte 2a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 318 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 2b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 259 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 3a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 258 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 3b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 339 m<sup>2</sup> - 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](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Die Doppelhaushälfte 1b:**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup>** 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](http://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