

**Gepflegter, bestandsfreier(s)
Dreikanthof/Mehrfamilienhaus in zentraler Ruhelage**



Luftbild nach Südwest

Objektnummer: 4556

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	1930
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	289,00 m²
Bäder:	5
Heizwärmebedarf:	G 360,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,01
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

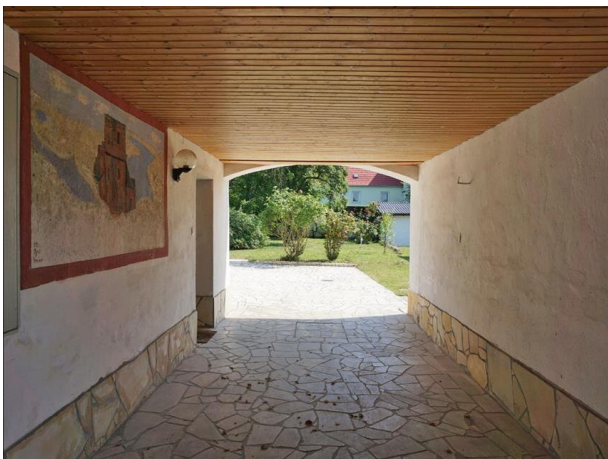


?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444

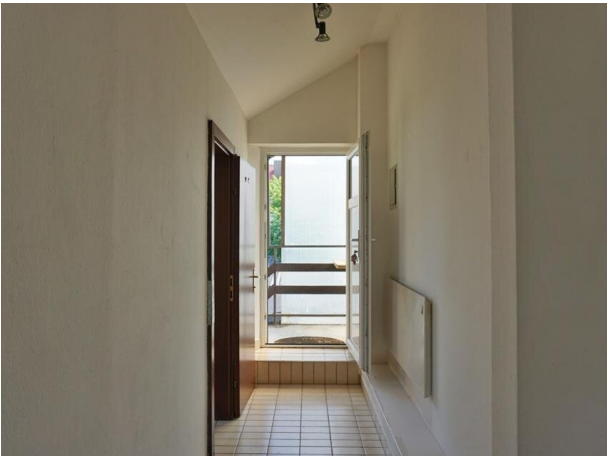
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









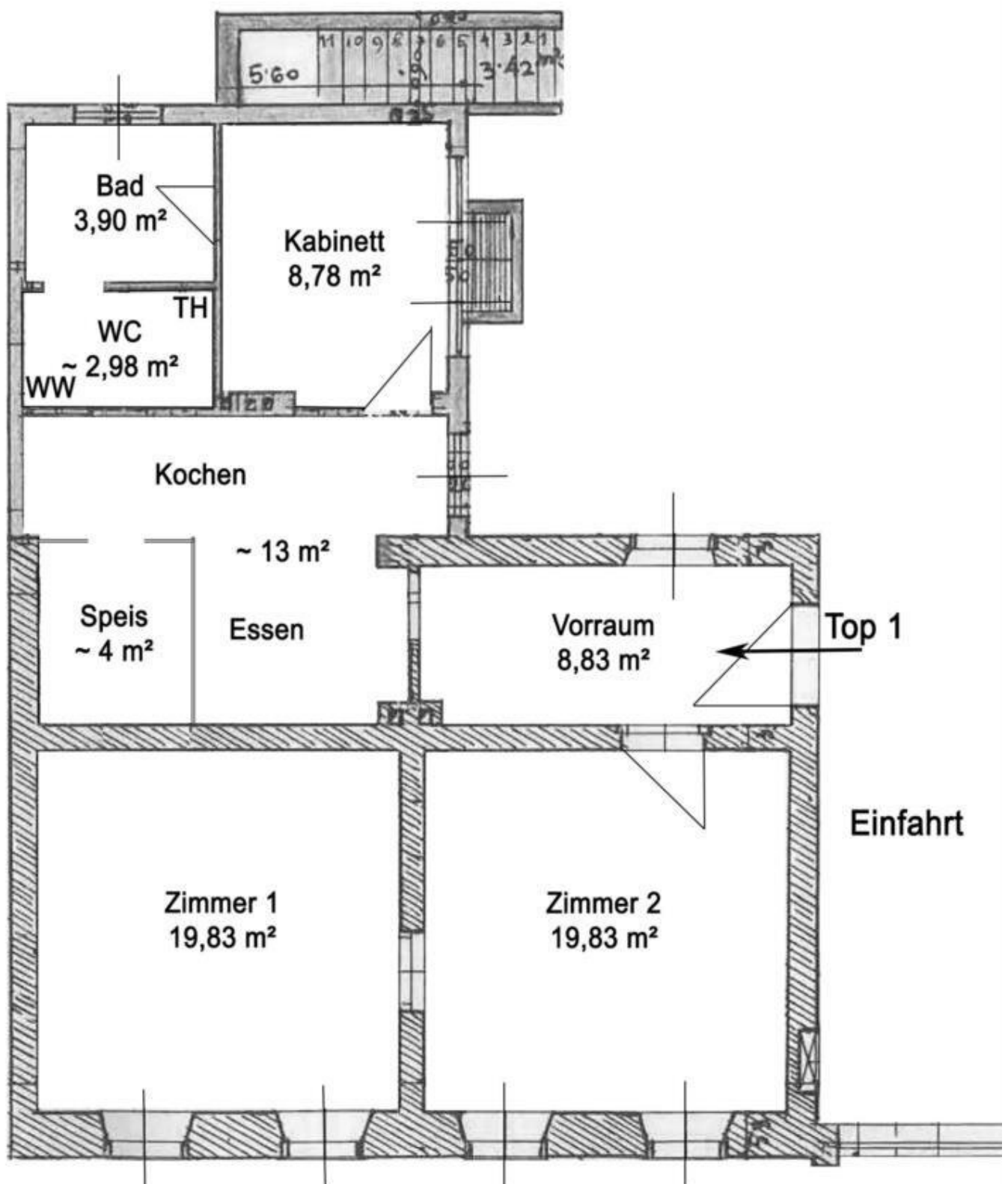


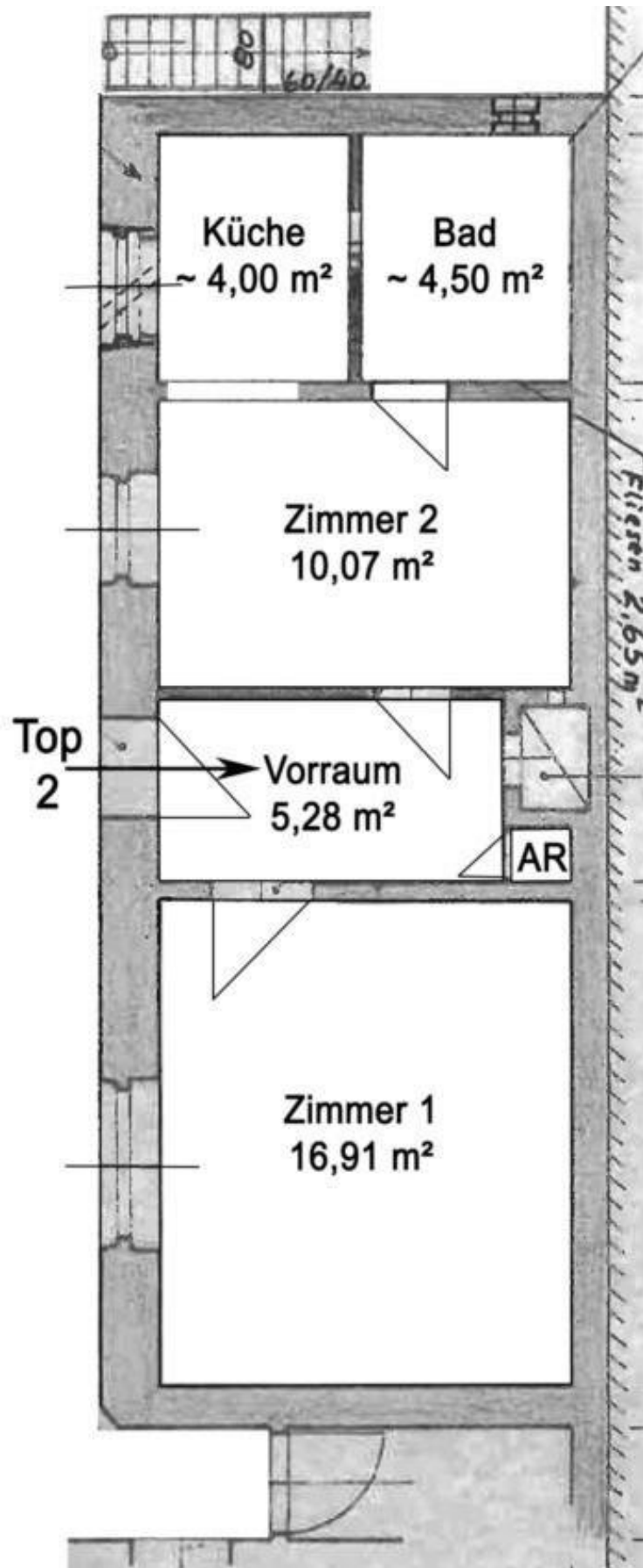




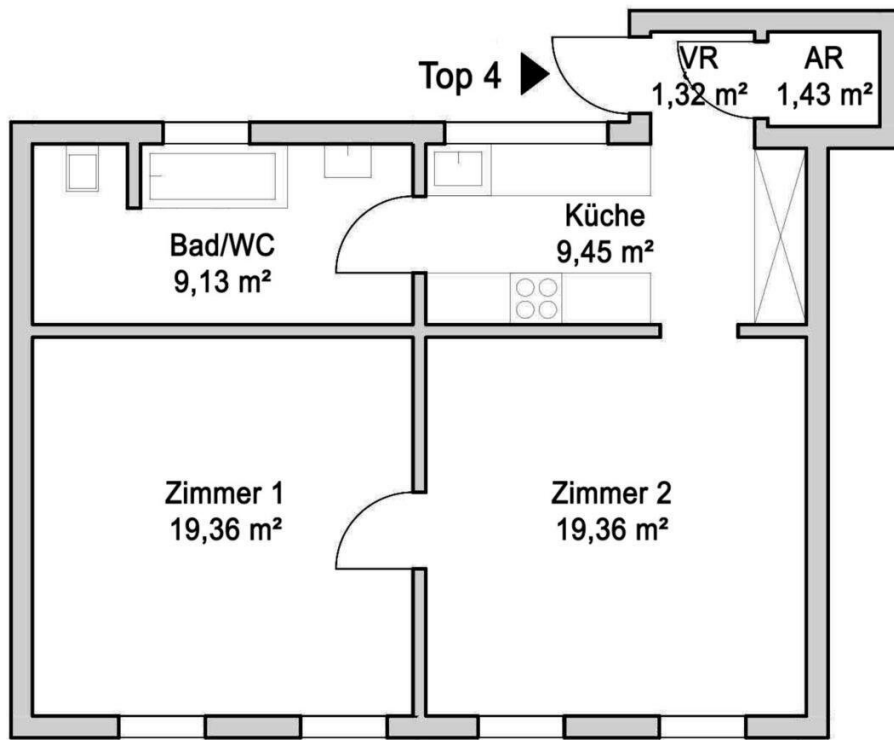


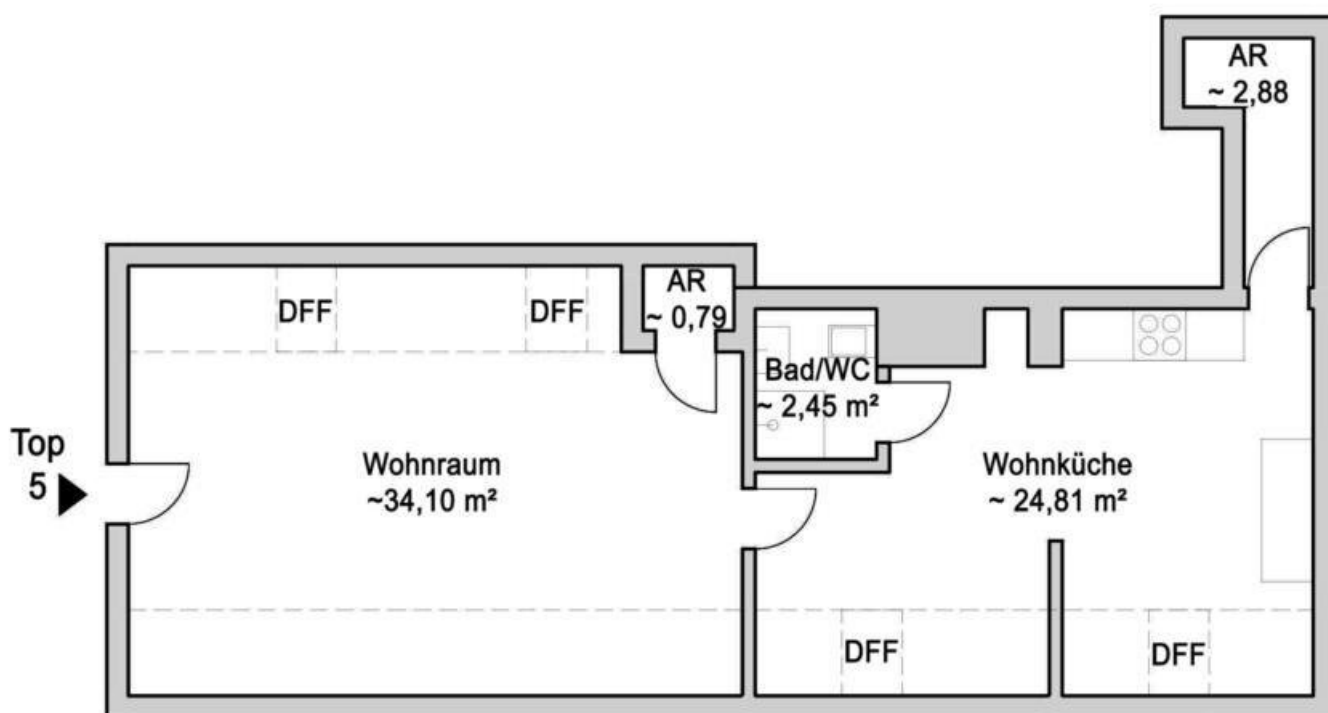


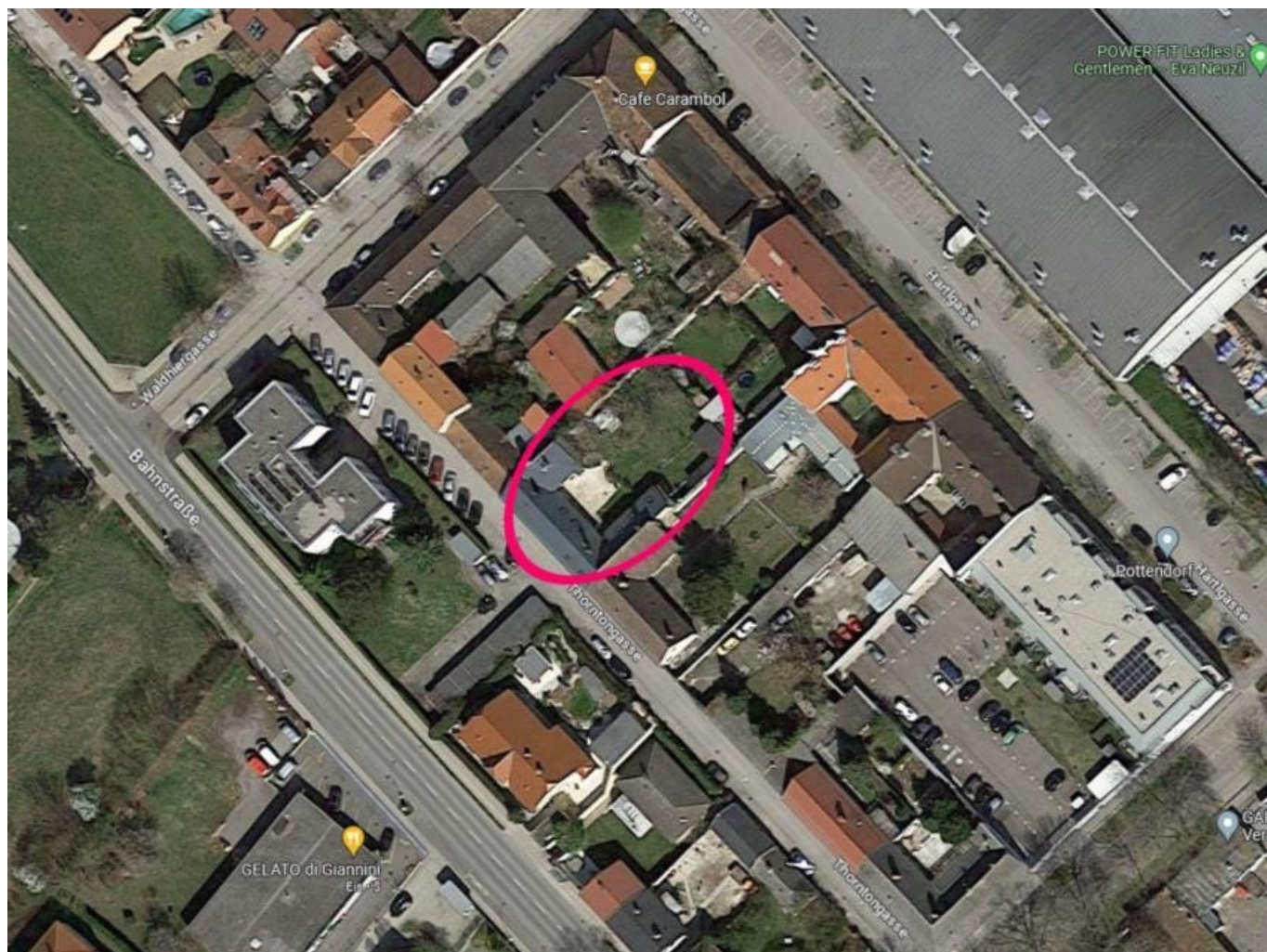












Objektbeschreibung

Diese tolle Liegenschaft befindet sich nur vier Autominuten von der Abfahrt von der A3 entfernt in sehr zentraler, aber wunderbar ruhiger Wohnlage in Pottendorf im Bezirk Baden.

Über Südost- und Süd-Autobahn gelangt man innerhalb 20 Minuten zur Wiener Stadtgrenze, genauso lang benötigt man über diverse Bundes- und Landesstraßen nach Wiener Neustadt, Baden oder Eisenstadt. Öffentlich kommt man vom nur 600 Meter entfernten Bahnhof Pottendorf-Landegg mit der zwischen Wien und Wiener Neustadt verkehrenden Pottendorfer Linie in einer Stunde zum Wiener Hauptbahnhof oder in 18 Minuten nach Wiener Neustadt. Die Busstation 'Pottendorf Schulen' erreicht man fußläufig nach nur drei Minuten.

Zum Einkaufen steht der nur 300 m entfernte Eurospar und etwas weiter eine Trafik und ein Billa zur Verfügung. Eine Eisdiele ist nicht einmal 200 m entfernt, ein Fitness-Studio 260 m und das Gemeindeamt nur 500 m. Volksschule und Neue Mittelschule erreicht man nach 230 m, Sport- und Fußballplatz nach 500 m und den Kindergarten nach 550 m. Das 750 m entfernte Schloss Pottendorf hat seit 2021 seine Pforten für Hochzeiten und andere Events geöffnet.

Der angebotene **Dreikanthof** befindet sich **im Kerngebiet** und dürfte in den 1930er Jahren errichtet worden sein. Mangels Plänen und Unterlagen auf dem Bauamt ist das genaue Baujahr leider unbekannt, die hier gezeigten **Grundrisse** sind daher großteils auf Naturmaß beruhende **Skizzen**. Derzeit besteht eine Widmung von vier Wohnungen für diese Liegenschaft, die fünfte hat der Eigentümer erst vor wenigen Jahren zur Eigennutzung am Dachboden errichtet, das **gesamte Haus ist bestandsfrei!**

Wohnnutzfläche:	ca. 289 m² (5 Wohnungen)
Baujahr:	Ursubstanz aus den 1930er Jahren (Stein- bzw. Ziegelmauern), später laufend zu- und umgebaut, zuletzt Erneuerung des Daches im Jahr 2010; 2009: Tausch aller Fenster in Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung, straßenseitigen Außenjalousien, hofseitigen Innenjalousien bzw. Velux Dachflächenfenstern mit Markisetten; Einbau Einzelöfen (inkl. Kaminsanierung) in Top 2 und 3; 2020: teilweiser Ausbau des Dachbodens zu Top 5

Heizung:	unterschiedlich je Wohneinheit, teilweise Gasthermen, teilweise Einzelofen in Kombination mit Stromheizungen
-----------------	--

Wohnung	Lage	Größe
1	EG straßen- und hofseitig	ca. 81 m ²
2	EG, hofseitig	ca. 41 m ²
3	DG, hofseitig	ca. 42 m ²
4	EG straßen- und hofseitig	ca. 60 m ²
5	DG straßen- und hofseitig	ca. 64 m ²

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap