

**FÜR ENTWICKLER * WOHNTRAUM NEU * 1 von 2 - Nähe
Pottendorfer Schlosspark**



Objektnummer: 123

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Garten:	381,00 m ²
Kaufpreis:	700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kurt Mach

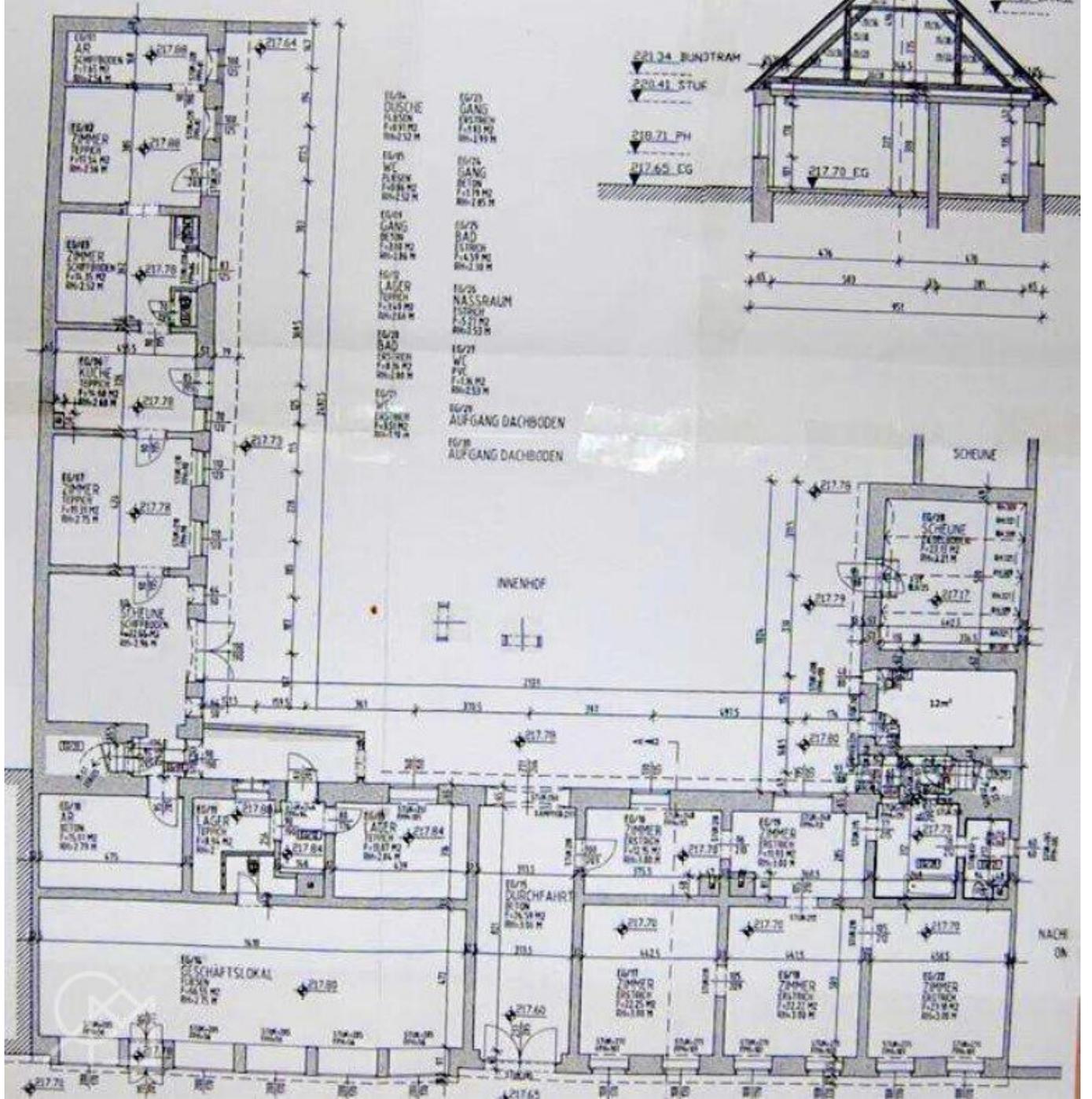
Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH
Gatterholzgasse 14 Top 11
1120 Wien

T +43 676 672 78 28

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



Grundriss Erdgeschoß 1:100



Objektbeschreibung

Schaffen von NEUEN WOHNHEITEN nach AUSBAU oder NEUBAU mit Rendite-Potenzial in Pottendorf im Bezirk Baden!

Ebenerdige Wohngebäude auf 1.036 m² Grundstücksfläche sucht Entwickler & Bauträger für REDEVELOPMENT in ruhiger Wohngegend.

Dieses bungalowartige Wohngebäude wurde Ende des 20. Jahrhunderts erbaut und 2013 teilweise saniert.

Die Immobilie besteht aus 2 Einheiten straßenseitig sowie 1 Einheit hofseitig, welche vermietet sind. Der Hof ist tlw. begrünt.

Es besteht die **Baumöglichkeit für neue Wohnungen**, Bauklasse II 60%.

Einmaliges & renditestarkes Potenzial zur Vermietung oder/und Verkauf von neu geschaffenen, mehreren Wohneinheiten!!!

DIE TOP GELEGENHEIT: Möglichkeit bei NEUBAU mit GESAMTFLÄCHE beider GRUNDSTÜCKE von 1773 m² und erweiterter Nutzfläche von ca. 3200 m² bei Erwerb von 2. Grundstück Ecke Pallischgasse - ein Grundstück weiter, d.h. zwischen den beiden Grundstücken befindet sich nur 1 Fremdgrundstück!

Eckdaten & Details

Baufläche 655 m²

Gärten 381 m²

Gesamtfläche 1036 m²

Das Gebäude ist ebenerdig mit Bauweise: Mischmauerwerk, Ziegel und Sandstein

Es befinden sich 1 Wohnung und 1 Geschäftslokal mit Schaufenster, Verkaufsraum, Küche, WC, Heiztherme im Erdgeschoß sowie eine Anlegerwohnung und diversen Lagerräume im Hof. Die straßenseitige Toreinfahrt führt in den Innenhof.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut und das Gebäude sanierungsbedürftig.

Highlights der Immobilie

- Wohngebäude mit Gassengeschäft ebenerdig
- Anlegerwohnung hofseitig
- Lagerräume hofseitig
- Baugrundstück mit Altbestand
- Sanierung mit Umbau/Anbau bzw. DG-Ausbau oder
- **Abriss & Neubau Wohneinheiten**
- **ERWEITERUNG NUTZFLÄCHE mit 2. Grundstück nebenan**
- Widmung 40 % Baufläche, Bauklasse II
- Anbindung öffentlich und mit Auto
- Ruhige Wohngegend
- Zentrumsnahe
- Grünlage

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Pottendorf, in der Nähe vom

Pottendorfer Schlossparkt.

Pottendorf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Baden in Niederösterreich - im Osten grenzt sie ans Burgenland.

Die freundliche ländliche Gemeinde punktet mit einem Angebot an Sehenswürdigkeiten sowie an Ausflügen, wie der Golf Club Schloss Ebreichsdorf, Rosenbauchs Restaurantgarten, Magna Racino Pferderennbahn, Dinopark und Kletterpark sowie Schmetterlingswelt in Tattendorf, Badeteich Oberwaltersdorf, Golfclub Fontana u.v.m.

Infrastruktur und **Einkaufsmöglichkeiten** sind in der Nähe vorhanden

Ausflugsziele für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren sowie Winzer sind in der Umgebung zu finden.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht und Aufforderung noch nicht übergeben; der Energieausweis wird nachgereicht.

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap