Herrschaftlich I riesige Aussenflächen I ~89m² Wohnküche I Pool I Kamin I Garage I frisch renoviert I

Objektnummer: 14354

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	778.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

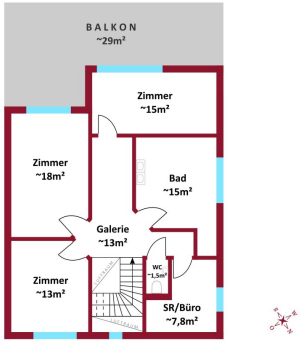
Ihr Ansprechpartner

Maja Arsic

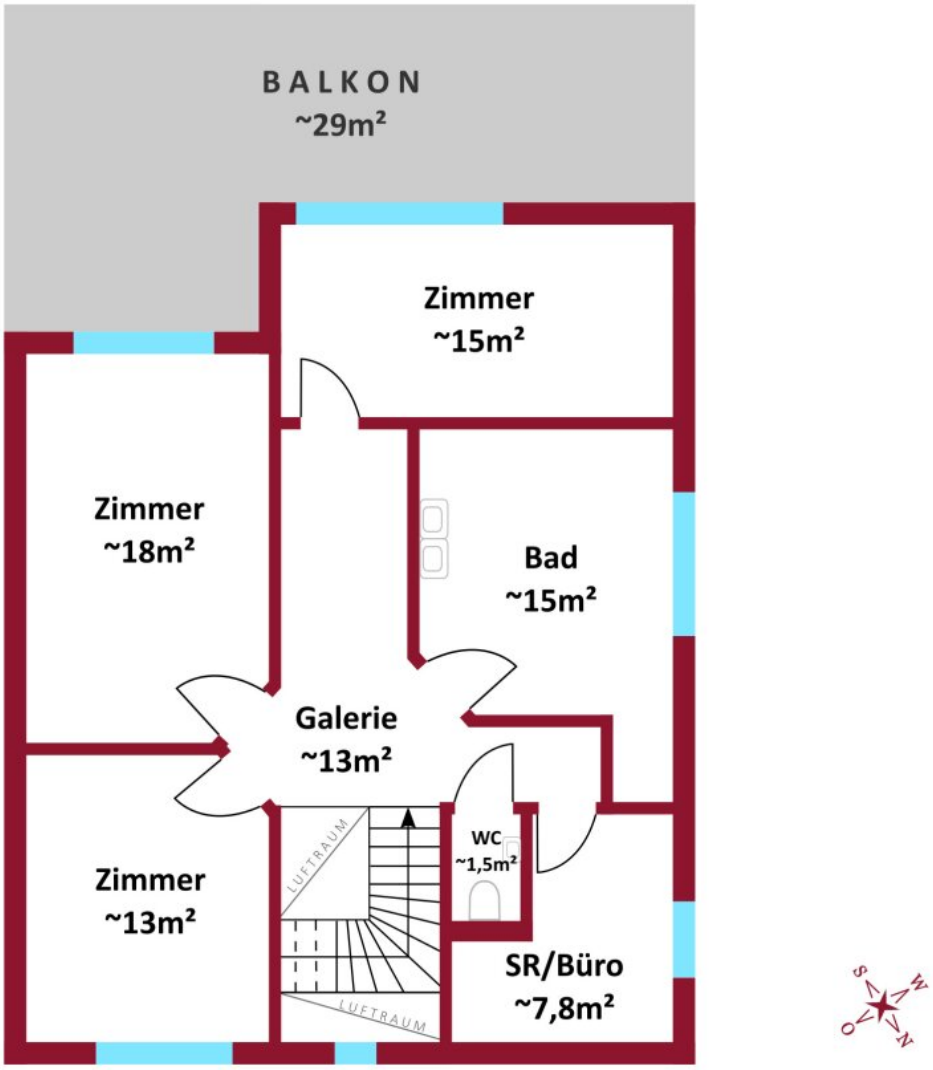
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

Faustskizze



Faustskizze


BALKON
~29m²
Zimmer
~15m²
Zimmer
~18m²
Bad
~15m²
Galerie
~13m²
Zimmer
~13m²
LUFTRAUM
WC
~1,5m²
SR/Büro
~7,8m²
LUFTRAUM
S
W
O
N

Objektbeschreibung

Ein außergewöhnliches Wohnjuwel, das keine Wünsche offen lässt!

Mit einer **beeindruckenden Wohnfläche von ca. 270m²**, **riesigen Außenflächen** und einer **großartigen Ausstattung** präsentiert sich dieses **ansehnliche Einfamilienhaus frisch nach seiner Renovierung.**

Ganz dem Charakter des Hauses entsprechend staunt man schon beim Betreten des Hauses, denn willkommen geheißen werden Sie von einem **großzügigen und einladend offenen Vorraum**, aus welchem **alle Räume** im unteren Geschoss **barrierefrei und zentral erreichbar sind.**

Nur ein Highlight von vielen ist die **phänomenale Wohnküche** mit außergewöhnlichen **~89m²**, einer **schicken und voll ausgestatteten Küche** sowie einem **Kamin**. Die **vielen Terrassenausgänge** sorgen zudem für eine **angenehme und lichterfüllte Wohlfühlatmosphäre!**

Warme Stunden können Sie künftig in Ihrem **riesigen Garten, auf der tollen Terrasse im oberen Geschoss oder im Pool** genießen!

Die Highlights auf einen Blick:

- exzellenter Grundriss
- 2023 renoviert
- Pool
- Kamin
- Fußbodenheizung
- aktive Wohnraumlüftung in der Wohnküche
- Luftwärmepumpe

- Wärmedämmung
- mehrfachverglaste Fenster mit elektrischen Außenbeschattungen
- Garage
- Videogegensprechanlage
- Alarmanlage
- separate Waschküche

Die Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Vorraum
- Wohnküche mit Ausgang in den Garten
- 3 Schlafzimmer
- Schrankraum
- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche und WC
- separates WC
- Technikraum

Obergeschoss

- Galerie
- 3 Schlafzimmer + 1 Büro
- Tageslichtbad mit Badewanne und Walk-In-Dusche
- separates WC

Zusätzlich stehen Ihnen eine **Garage**, ein weiterer **Abstellraum** sowie eine **Waschküche** zur Verfügung.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **778.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.

Lage:

Ihre neue Nachbarschaft bilden der bekannte **Schlosspark mit dem Schlossteich**, umgeben von **viel Grün ist Pottendorf der perfekte Ort um neue Wurzeln zu schlagen**.

Angenehm **zu Fuß** sind **Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken** zu erreichen.

Durch die **schnelle Erreichbarkeit der A3** gelangt man in ca. **20 Minuten zur Wiener Stadtgrenze!**

Kindergarten ca. 650m

Volksschule ca. 1,5km

Mittelschule ca. 1,4km

Billa ca. 800m

Eurospar ca. 900m

Bahnhof Pottendorf ca. 2,1km

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.

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

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap