

***** HAUS IN ST.PÖLTEN MIT VIEL POTENZIAL *****



Objektnummer: 6352/1493

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3140 Pottenbrunn
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	860,00 m ²
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 282,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE









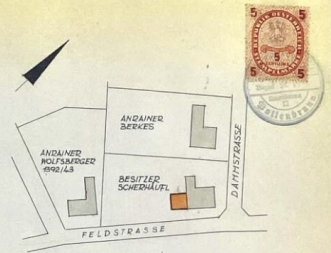
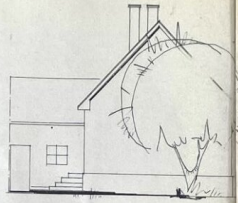




STRASSENANSICHT



SÜDANSICHT



LAGEPLAN M 1:1000

PLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES WOHNUNGS-
ZUBAUES ZUM BESTEHENDEN WOHNHAUS
FÜR HERRN UND FRAU KARL UND ROSA
SCHERHÄUFL HAUSBESITZER IN
POTTENBRUNN DAMHSTRASSE 1 M 1:100

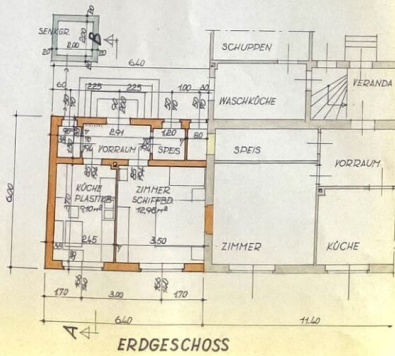
BAUWERBER:

Karl
Rosa

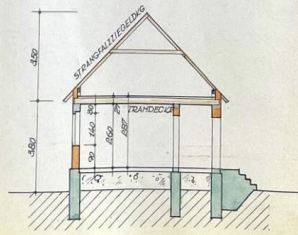
BAUFÜHRER:

HANS FRIEDRICH
BAUVERLEGER
POTTENBRUNN

Marktgemeinde Pottenbrunn
Der Bauverordnungsamt 22.1945 vorselegen.
Hierauf bezieht sich d. h. a. Bauverordnungsamt
vom 20. Febr. 1946 Zl. 13-2/1946

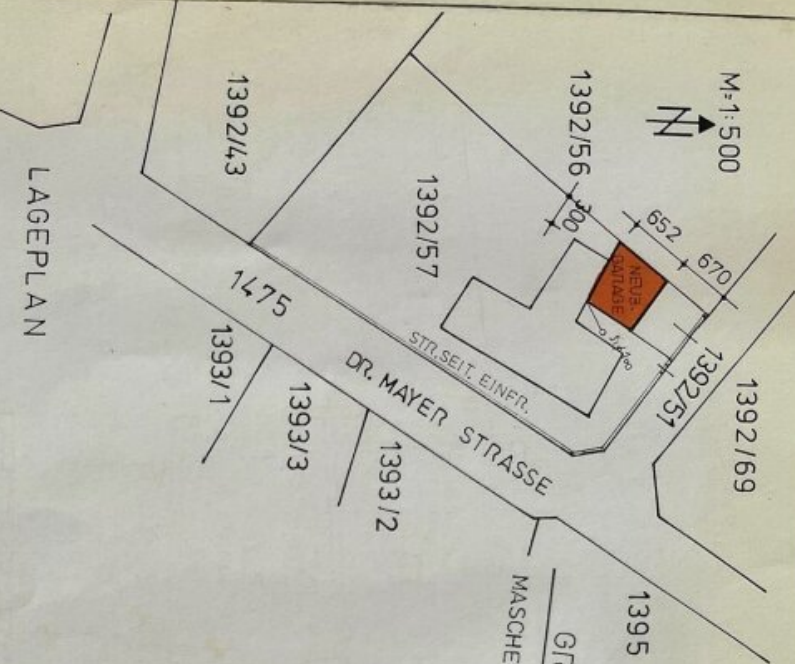


ERDGESCHOSS



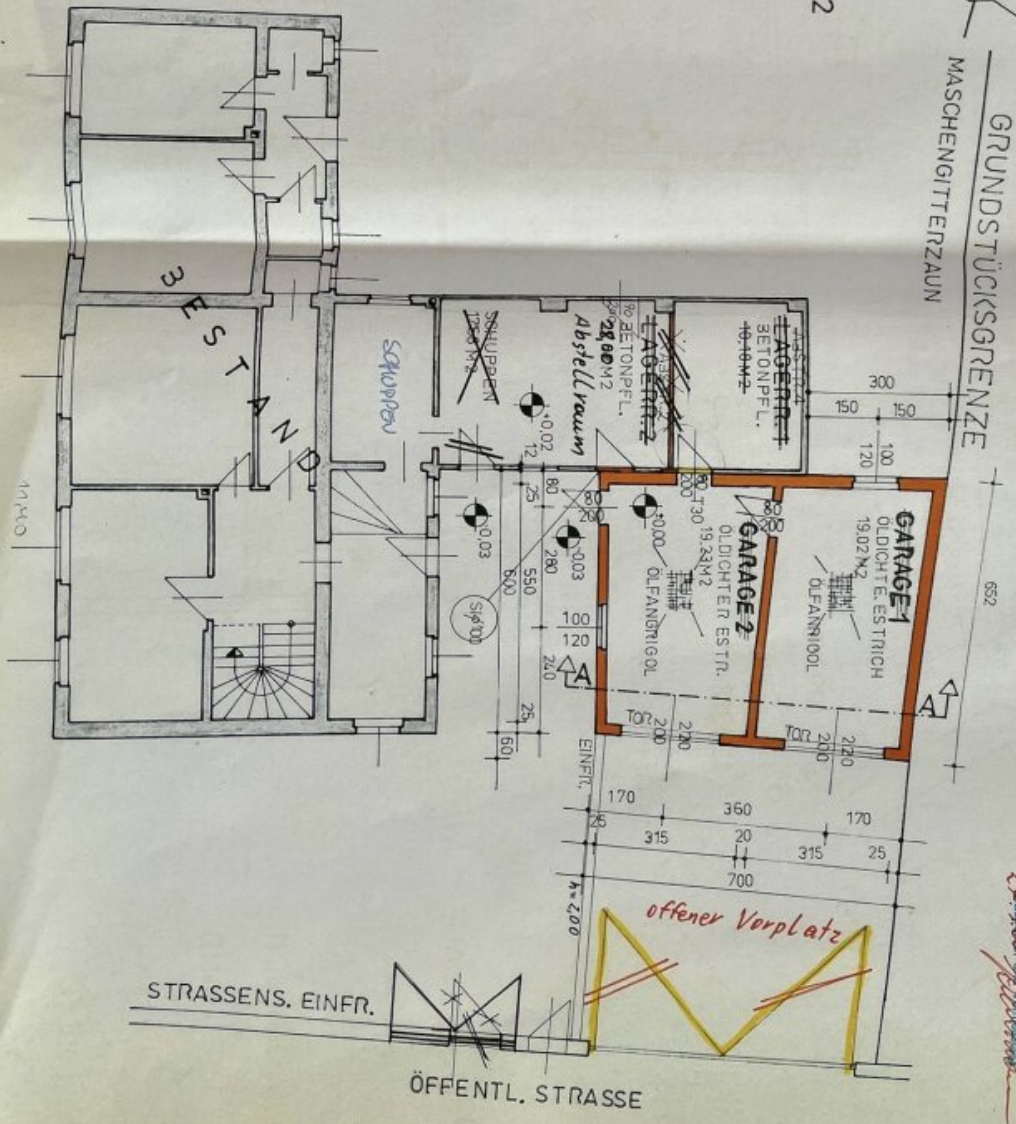
SCHNITT A-B

M=1:500



- LEGENDE
- ABBRUCH
 - BESTAND
 - NEUBAU

GRUNDRISS



Maschinenbau
Abteilung XY
2. Semester
Prof. Dr. ...

Objektbeschreibung

!! Nutzen SIE dieses Potenzial für sich oder als ANLAGE !!

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer online-Besichtigung des Objektes:

[Videobesichtigung](#)

Highlights:

- * 2 Bauparzellen 1123m² Grundstück
- * 2 Einheiten, welche wieder verbunden werden können
- * ausbaubares Dachgeschoss
- * genug Platz für eine große Familie
- * großer schöner Garten mit viel Möglichkeiten

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: 067761616848.

Willkommen im idyllischen Pottenbrunn in Niederösterreich, einem bezaubernden Ort voller Natur und Ruhe. Hier erwartet Sie eine einmalige Gelegenheit, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Wir präsentieren Ihnen ein wunderschönes Einfamilienhaus, das mit all seinen Vorzügen und Annehmlichkeiten begeistert und zum Kauf bereitsteht.

Diese Immobilie im Herzen von Pottenbrunn besticht nicht nur durch ihre perfekte Lage, sondern vor allem durch ihre Ausstattung und ihren Charme. Auf einer Gesamtfläche von 1123 m² bietet sie Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Entspannen. Das Haus bietet Ihnen zurzeit insgesamt 4 geräumige Zimmer, die Ihnen zu freien Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Das Highlight dieses Hauses ist zweifellos der wunderschöne Garten mit einer großzügigen Terrasse. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und den Alltag hinter sich

lassen. Der Garten bietet auch Platz für Ihre grünen Oasen und lädt zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Zudem verfügt die Immobilie über eine Doppelgarage und zwei Stellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Mit etwas handwerklichen Geschick erschaffen sie sich hier ein großes und wunderschönes Zuhause oder sie sehen das Potenzial als Anleger und teilen diese zwei Grundstücke wieder und errichten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften zur Vermietung/Verkauf.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch alle wichtigen Einrichtungen wie eine Apotheke und ein Supermarkt sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus in Pottenbrunn ist nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause mit unendlichem Potenzial. Zögern Sie nicht und ergreifen Sie die Chance, dieses einzigartige Objekt zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer:**
067761616848

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbot besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <5.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap