

**Bestandshaus mit schönem Garten in beliebter  
Wohngegend! Ca. 779m<sup>2</sup> Baugrundstück mit ca. 57m<sup>2</sup>  
Haus mit Keller in gefragter Lage! PROVISIONSFREI direkt  
vom Eigentümer!**



**Objektnummer: 7885/94**

**Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linke Bahnzeile 1
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Nutzfläche:	120,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



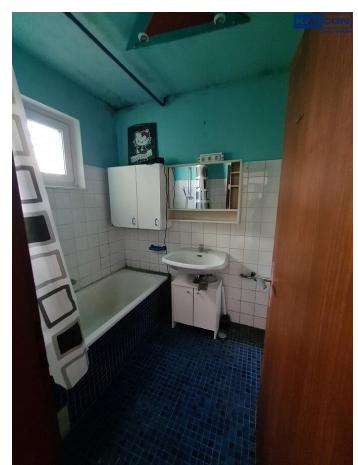
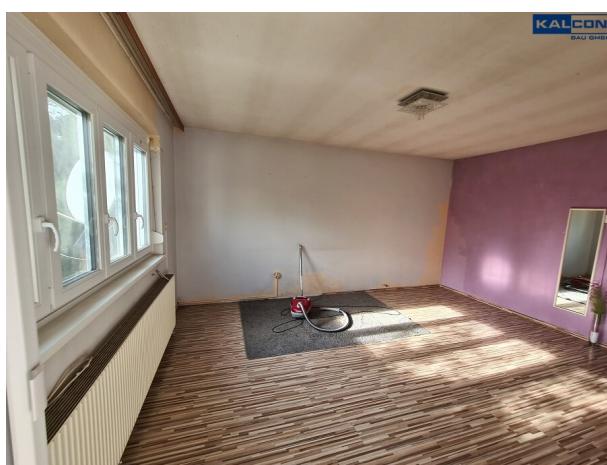
### Team KALCON

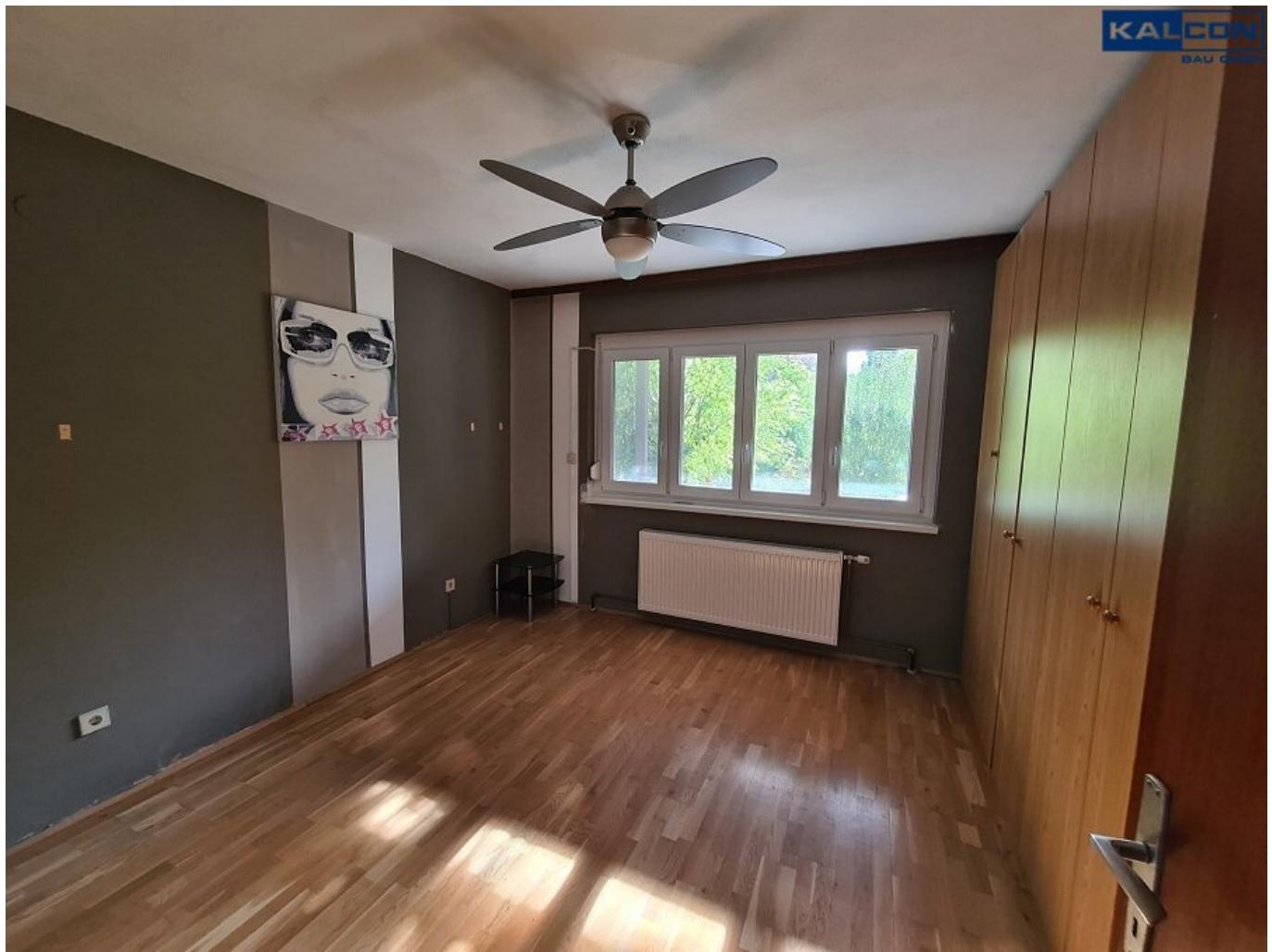
KALCON BAU GmbH  
Tenschertstraße 8  
1230 Wien

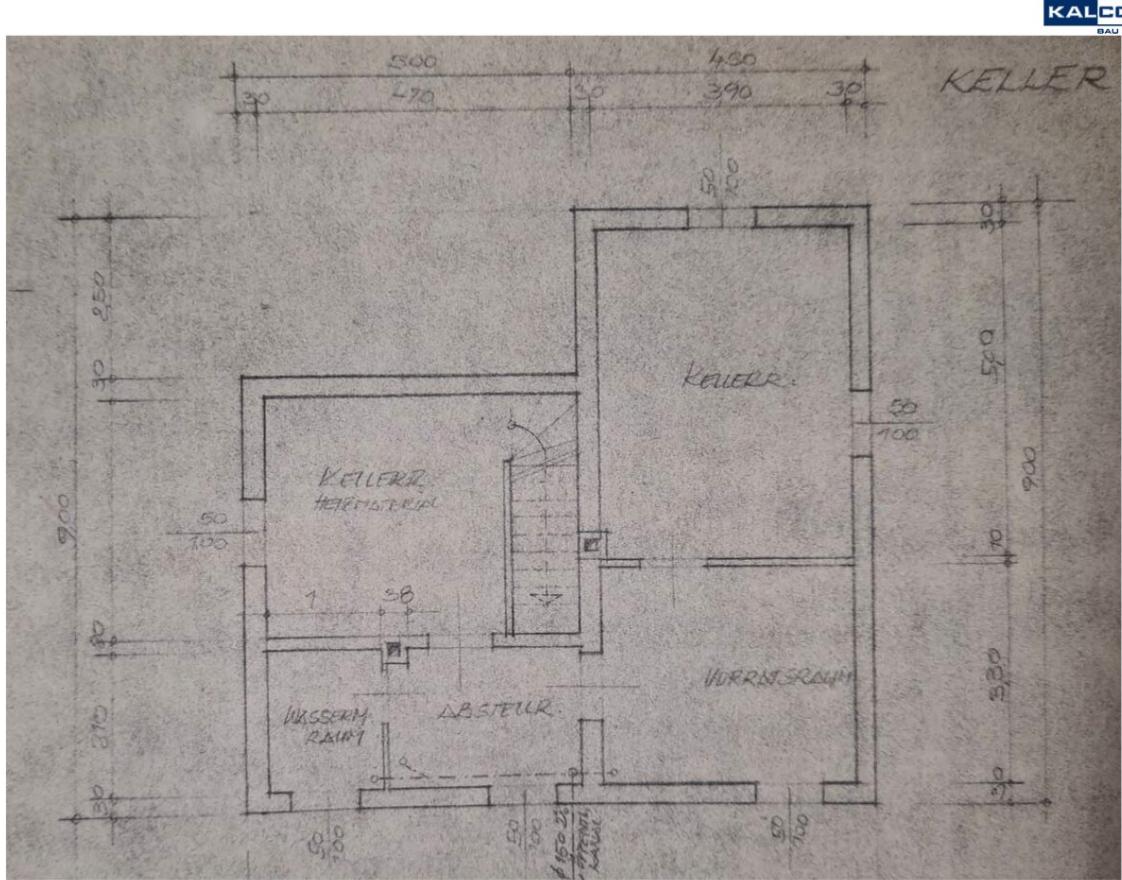
T +43 1 505 75 26  
F +43 1 505 75 26 99

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

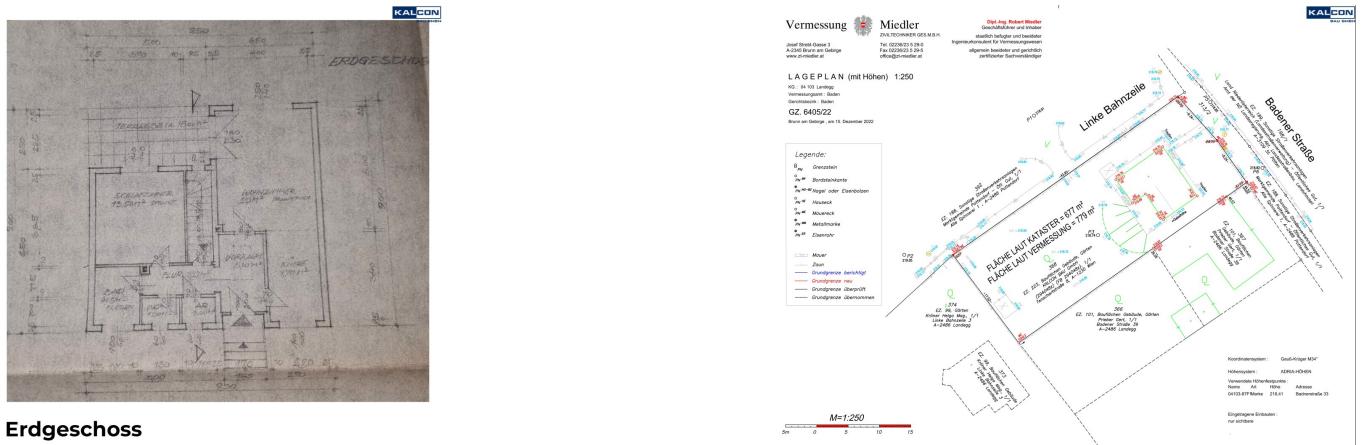








# Kellergeschoß



# Objektbeschreibung

## **Traumhafter Baugrund mit unterkellertem Bungalow der keine Wünsche offen lässt!**

Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 779m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Ihren persönlichen Traum vom Eigenheim. Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandshaus mit ca. 57m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ca. 64m<sup>2</sup> Keller sowie einer Terrasse mit ca. 13m<sup>2</sup>. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet somit eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre. Arzt, Apotheke, Geschäfte, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

## **Ausstattung**

Das Haus umfasst eine Wohnnutzfläche von insgesamt rund 57m<sup>2</sup> und rund 64m<sup>2</sup> Keller, die sich wie folgt aufteilen:

Keller:

Keller 1 ca. 17,00m<sup>2</sup>

Keller 2 ca. 19,50m<sup>2</sup>

Keller 3 ca. 15,00m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 12,00m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Vorraum ca. 5,00m<sup>2</sup>

Flur ca. 3,00m<sup>2</sup>

WC ca. 1,50m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 1,50m<sup>2</sup>

Küche ca. 8,00m<sup>2</sup>

Bad ca. 4,00m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 20,00m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 13,50m<sup>2</sup>

Das Objekt wurde bereits entrümpelt und ist grundsätzlich bezugsfertig. Sogar die Küche ist fertig möbliert und mit Geräten ausgestattet. Die Liegenschaft eignet sich aber auch als tolles Rendite- und Anlageobjekt.

### **Wohnen im Grünen und trotzdem die Nähe zu Wien!**

In dieser idyllischen Wohnsiedlung in Pottendorf, einer aufstrebenden Gemeinde mit rund 6.000 Einwohnern, können Sie sich vom hektischen Alltag erholen. Trotzdem erreichen Sie dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung in ca. 25 Minuten das Zentrum von Wien. Der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte. Die in der Nähe liegende Schnellbahn bringt Sie in ca. 35 Minuten zum Bahnhof Meidling in Wien.

### **Der ideale Lebensmittelpunkt in einer charmanten Gemeinde!**

Die Gemeinde Pottendorf hat einiges zu bieten. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten finden Sie hier auch ein breites Freizeitangebot. Die umliegenden Seen und Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein und bieten Ihnen die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Auch für Familien mit Kindern ist Pottendorf eine ideale Wahl, denn hier gibt es Kindergärten, Schulen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe.

**Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH gerne unter [immo@kalcon.at](mailto:immo@kalcon.at) oder +43 1 505 75 26 zur Verfügung.**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <650m

Apotheke <900m

Klinik <4.550m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <325m

**Nahversorgung**

Supermarkt <725m

Bäckerei <850m

**Sonstige**

Bank <875m

Geldautomat <875m

Post <925m

Polizei <975m

**Verkehr**

Bus <300m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap