

**Belagsfertige Doppelhaushälfte in Massivbauweise in  
Pottendorf!**



**Objektnummer: 25426**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,80 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	136,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ljiljana Lukijanovic

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

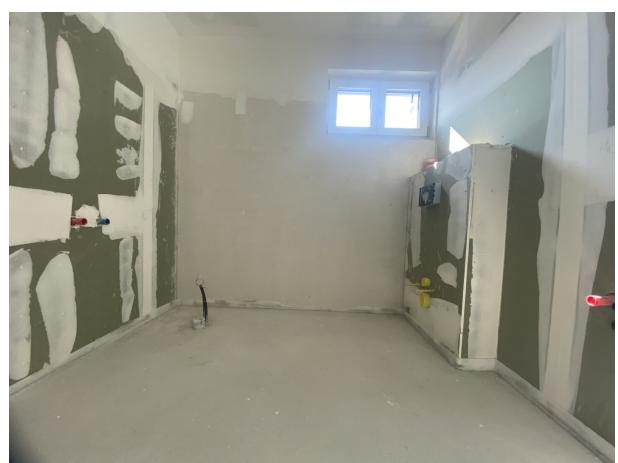
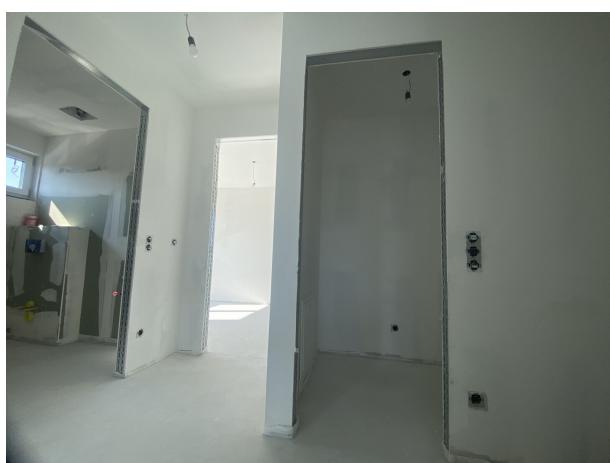
T 0664/5423052

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











# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in Pottendorf nur 20 Minuten von Wien entfernt in einer einladenden ländlichen Gegend in belagsfertigem Zustand.

Ihr Haus befindet sich in einer charmanten Siedlung, und hat eine Fläche von 112,80 m<sup>2</sup> welche sich auf zwei Etagen verteilt sind und Ihnen 4-Zimmer, eine Terrasse, ein Garten sowie einen Balkon bietet.

IHRE Haushälfte verfügt über 2 PKW-Stellplätze, beide Plätze sind mit einer zusätzlichen Leerverrohrung für Ladestationen (für E-Autos) ausgestattet. Optional kann ein Carport errichtet werden, so können Sie bequem vor Ihrem Haus parken.

Perfekt geplant sieht die Raumaufteilung wie gefolgt aus:

## **Erdgeschoss:**

- Eingang/Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer
- Technikraum

## **Obergeschoss:**

- 2 Schlafzimmer, mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum

- Vorzimmer

- Badezimmer

- Abstellraum

Eckdaten:

- Wohnfläche ca. 112,80 m<sup>2</sup>

- Belagsfertige Ausführung

- Luft-Wärme-Pumpe von Vaillant

- Fußbodenheizung

- TV-Anschluss in jedem Zimmer

- Zaun

- Vorbereitung für Photovoltaikanlage

- 2 PKW Abstellplätze

## HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG:

- **Ziegelmassivbauweise**

- **Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage Vorbereitung**
- **elektrische Raffstores**
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung**
- **Tischler Türen**
- **Parkettböden bzw. Fliesen**
- **Fußbodenheizung**

**Wir zeigen Ihnen gerne ein schlüsselfertiges Doppelhaus, damit Sie sich ein Bild von der überragenden Qualität machen können.**

**Wenn Ihnen dies gefällt, können wir Ihnen eine Haushälfte auch schlüsselfertig anbieten.**

**Sie erhalten Ihre Doppelhaushälfte (belagsfertig) schon um 440.000,- Euro bzw. 465.000,- Euro schlüsselfertig**

**Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!**

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

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap