

## Top-Angebot & Schlüsselfertige Doppelhaushälfte in Pottendorf

**TOP ANGEBOT  
STARKER PREIS!**

- GARTEN
- TERASSE
- BALKON
- 2PKW-PARKPLÄTZE

**JETZT KAUFEN**



**WERT  
IMMOBILIEN**  
WIR VERMITTELN WAHRÉ WERTE

Pottendorf

Objektnummer: 25590

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>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 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>	455.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,20 €

## Ihr Ansprechpartner

**Ljiljana Lukjanovic**

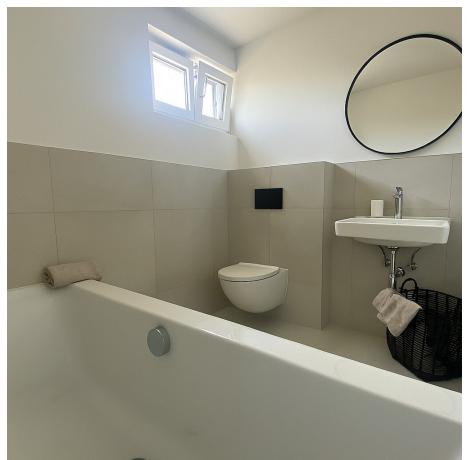
WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052

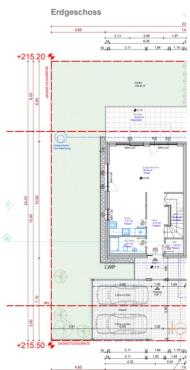
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



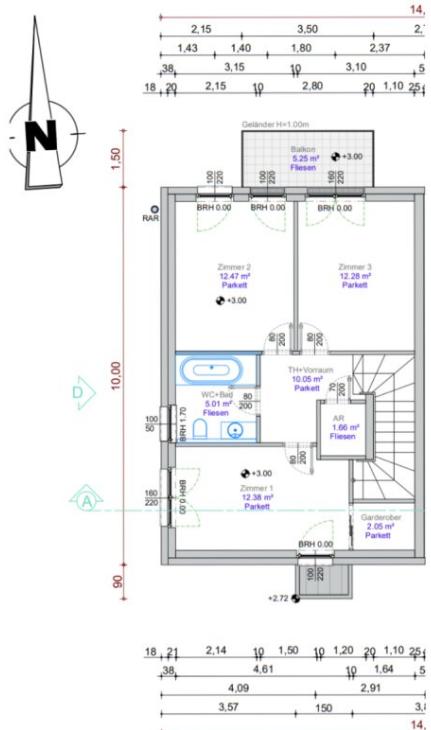








## Obergeschoß



# Objektbeschreibung

**Top-Preis 455.000,- Euro & schlüsselfertig**

**Jetzt Besichtigung sichern!**

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und erleben Sie Ihr neues Zuhause hautnah!

**Kontakt:** Ljiljana Lukijanovic

[l.lukijan@wertimmobilien.at](mailto:l.lukijan@wertimmobilien.at)

0664 5423052

Nutzen Sie jetzt Ihre Chance und gehören Sie zu den Ersten! Diese moderne, schlüsselfertige Doppelhaushälfte in Massivbauweise bietet alles, was das Herz begeht – in idyllischer, ländlicher Lage und dennoch nur 20 Minuten von Wien entfernt.

**Highlights auf einen Blick:**

- **4 helle Zimmer** – ideal für Familien oder Home-Office
- **2 Badezimmer** – perfekt für den Alltag
- **Eigener Garten, großzügige Terrasse und Balkon**
- **2 PKW-Stellplätze mit Leerverrohrung für eine E - Auto Ladestation** - direkt vorm Haus

**Ausstattung & Technik:**

- **Ziegelmassivbau** – energieeffizient & wertbeständig
- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung** – nachhaltig & kostensparend
- **Hochwertige, schlüsselfertige Ausführung** – sofort bezugsbereit

## **Lage & Umgebung:**

Pottendorf vereint naturnahe Lebensqualität mit optimaler Anbindung an Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar, während die ruhige Wohngegend ideal für Erholung sorgt.

Die ruhige Umgebung von Pottendorf vereint Natur und Stadtnähe und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität. Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als sichere Investition – hier lohnt es sich schnell zu sein!

Eine günstige Finanzierung ist möglich.

## **Anfrage stellen und Pläne in guter Auflösung erhalten.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap