

**Neues Zuhause in Ruhelage Pottendorf: Blick aufs Grün
mit Photovoltaikanlage, Kaminanschluss im Wohnzimmer,
Loggia, Terrasse, 5-Zimmer, Garage, und vielen
Stauräumen!**



Objektnummer: 1587/64691

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	576.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

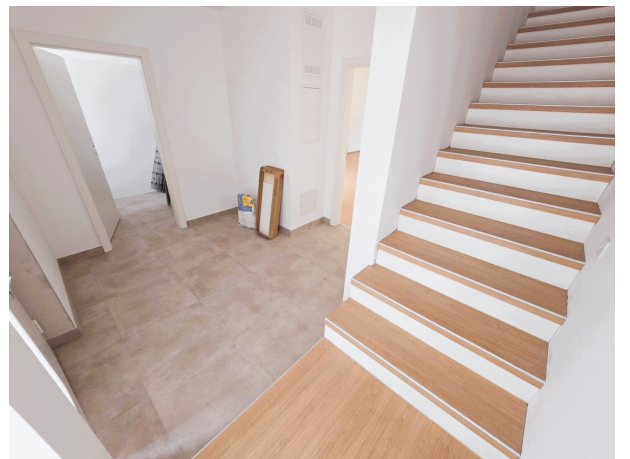
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Pottendorf, wo modernes Wohnen auf ländliche Idylle trifft mit Blick aufs Grüne auf einem Grundstück von ca. 330 m² mit einer Gartenfläche von 180,00 m²! Diese hochwertige Doppelhaushälfte, die zum Erstbezug bereitsteht, bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 159 m² und 5 lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus ein wahres Juwel für Familien und Paare, die Wert auf Raum und Eleganz legen.

Der Kaufpreis von 576.000,00 € spiegelt die außergewöhnliche Qualität und die durchdachte Raumaufteilung wider, die dieses Zuhause zu einem perfekten Rückzugsort macht. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Loggia oder der schönen Terrasse, die Sie dazu einlädt, die Natur und den atemberaubenden Grünblick zu genießen. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und den Alltag hinter sich lassen.

Die hochwertige Doppelhaushälfte ist, folgendermaßen aufgeteilt:

ERDGESCHOSS:

- Vorraum	4,36 m ²
- Wohnküche	39,96 m ² , mit Kaminanschluss ausgestattet
- Garderobe	2,80 m ²
- WC	4,06 m ² , + Dusche
- Abstellraum	1,79 m ²

Gesamt EG	52,70 m ²
-----------	----------------------

Terrasse	17,31 m ²
----------	----------------------

Garage	22,77 m ²
--------	----------------------

Technikraum	12,53 m ²
-------------	----------------------

Stellplatz/befestigte Fläche 20,10 m²

Garten	180,40 m ²
--------	-----------------------

OBERGESCHOSS:

- Vorraum	11,11 m ²
- Zimmer1	15,41 m ² , mit Zugang zur Loggia
- Zimmer2	15,32 m ² , mit Zugang zum eigenen Bad (4,60 m ²) sowie Zugang zur Loggia
- Zimmer3	16,40 m ²
- Zimmer4	15,00 m ²
- Bad 1	9,47 m ²
- Bad 2	4,60 m ² , direkter Zugang von Zimmer 2
- WC	1,35 m ²
- Schrankraum	6,38 m ² , mit Fenster ausgestattet

Gesamt OG	94,34 m ²
-----------	----------------------

Loggia	13,21 m ²
--------	----------------------

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre ansprechende Optik, sondern auch durch ihre durchdachte Ausstattung. Hochwertige Fliesen und edles Parkett verleihen den Räumen ein modernes Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Wärme, während die Luftwärmepumpe für eine energieeffiziente Beheizung der Räumlichkeiten sorgt.

Mit insgesamt drei WCs und drei Bädern sind Sie bestens für den Alltag gerüstet – egal, ob Sie Gäste empfangen oder einfach nur mehr Platz für Ihre Familie benötigen. Der praktische Abstellraum sowie der Technikraum bieten zusätzlichen Stauraum und runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Ein weiteres Highlight ist die Garage, die nicht nur Ihren PKW schützt, sondern auch weiteren Platz für Fahrräder oder andere Utensilien bietet. Zusätzlich stehen Ihnen Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie und Ihre Besucher stets bequem parken können.

AUSSTATTUNG:

+ Kaminanschluss 18 cm im Wohnzimmer

- + Sicherheitseingangstür
- + 3-fach verglaste INTERNORM-Fenster
- + Elektrische Alu-Rollos
- + Photovoltaikanlage 10 Paneele á 4,6 kWp auf Südseite der Fassade
- + großzügige Fenster
- + Luft-Wasser-Wärmepumpe, Marke LG Electronics
- + Fußbodenheizung
- + großzügige Zimmer
- + Garage (ca. 22,4 m²) + Stellplatz
- + Ytong Außenwände 48 cm inkl. Verputz
- + Kaminanschluss
- + Ruhelage
- + begrüntes Dach
- + uneinsehbarer Garten, Terrasse und südseitige Loggia
- + Einfahrt Pflaster 6 cm

Kaufpreis belagsfertig: € 576.000,-

KAUFPREIS schlüsselfertig wären + € 52.000,- zusätzlich

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell und unkompliziert mit den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs. Zudem profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur der Umgebung. Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und gewährleisten, dass Sie alles, was Sie im Alltag benötigen, schnell erreichen können.

Bei Interesse erhalten Sie die Bau - und Ausstattungsbeschreibung sowie weitere Unterlagen.

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

E-Mail: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

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