

**Deine Chance! Doppelhaushälfte in Pottendorf -  
Schlüsselfertig zum Bestpreis**



Jetzt glücklich werden!

**Objektnummer: 25630**

**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>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	129,32 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>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,20 €
<b>USt.:</b>	6,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Glaser**

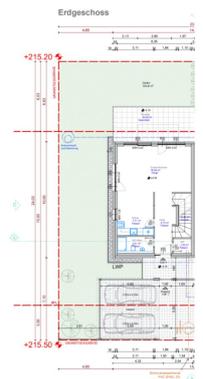
WERTIMMOBILIEN Consulting KG



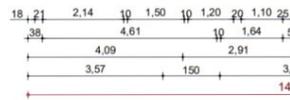
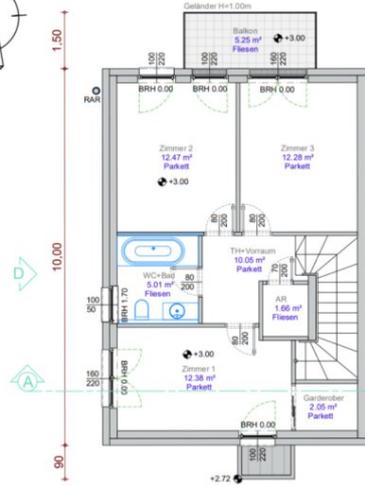
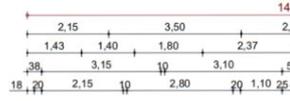








# Obergeschoss



## Objektbeschreibung

**Einziehen & wohlfühlen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

**Jetzt schlüsselfertig zum Toppreis von nur € 449.000,-**

**Mietkauf-Optionen möglich – mit sicherem 1,9 % Fixzins und Kaufoption nach 5 Jahren!**

**Lage zum Verlieben – nur 20 Minuten von Wien entfernt!**

Willkommen in Pottendorf – einer charmanten Gemeinde mit Schlosspark, Badeteich und bester Anbindung an Wien.

Hier kommt Ihr Haus zum Durchatmen, Ankommen und Glücklichein.

**Was Sie erwartet:**

- **Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich** mit direktem Gartenzugang
- **3 freundliche Schlafzimmer** – viel Platz für Familie und/oder Homeoffice
- **2 moderne Bäder & praktische Abstellräume** – clever durchdacht
- **Eigengarten, Terrasse & Balkon** – für Sonne, Ruhe und grüne Ausblicke
- **2 Stellplätze direkt vor der Tür** – inkl. Vorbereitung für E-Auto-Ladestation

**Das Beste: Sie müssen sich um nichts kümmern!**

- Massive Ziegelbauweise – langlebig & wertbeständig
- Moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung – effizient & sparsam
- Schlüsselfertige Übergabe – sofort einziehen & losleben!

### **Infrastruktur, die alles bietet:**

- Kindergarten, Schulen, Bahnhof und Nahversorger in wenigen Minuten erreichbar
- Ruhige Siedlungslage – Spaziergänge im Schlosspark inklusive
- Badeteich & Natur – Urlaub beginnt vor der Haustür (Neufeldersee ca. 15 Minuten entfernt)

### **Finanziell sorgenfrei:**

- Mietkauf ab 1,9 % Fixzins – Planbarkeit garantiert
- Kaufoption nach 5 Jahren – mit mehreren Varianten wählbar

**Jetzt ist die beste Zeit für Veränderung. Für ein Zuhause, das Sorgen nimmt und Freude schenkt.**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

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