

Rarität & Wohlfühloase: Wunderschönes Haus auf Eigengrund mit direktem Badeteichzugang



Blick auf das Haus von der Badeteichseite her

Objektnummer: 5343

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Landegg
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	146,65 m ²
Keller:	57,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3

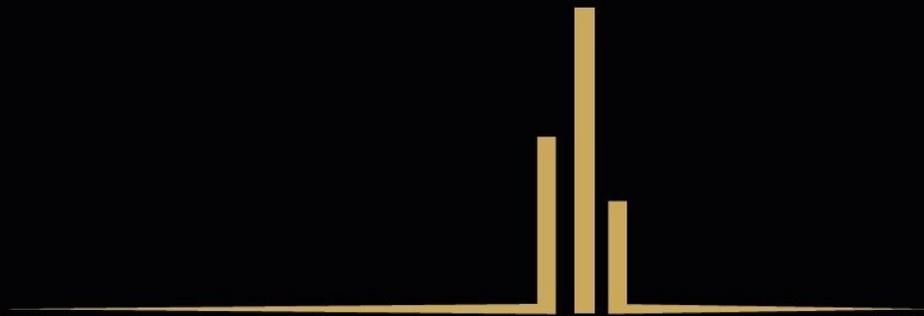




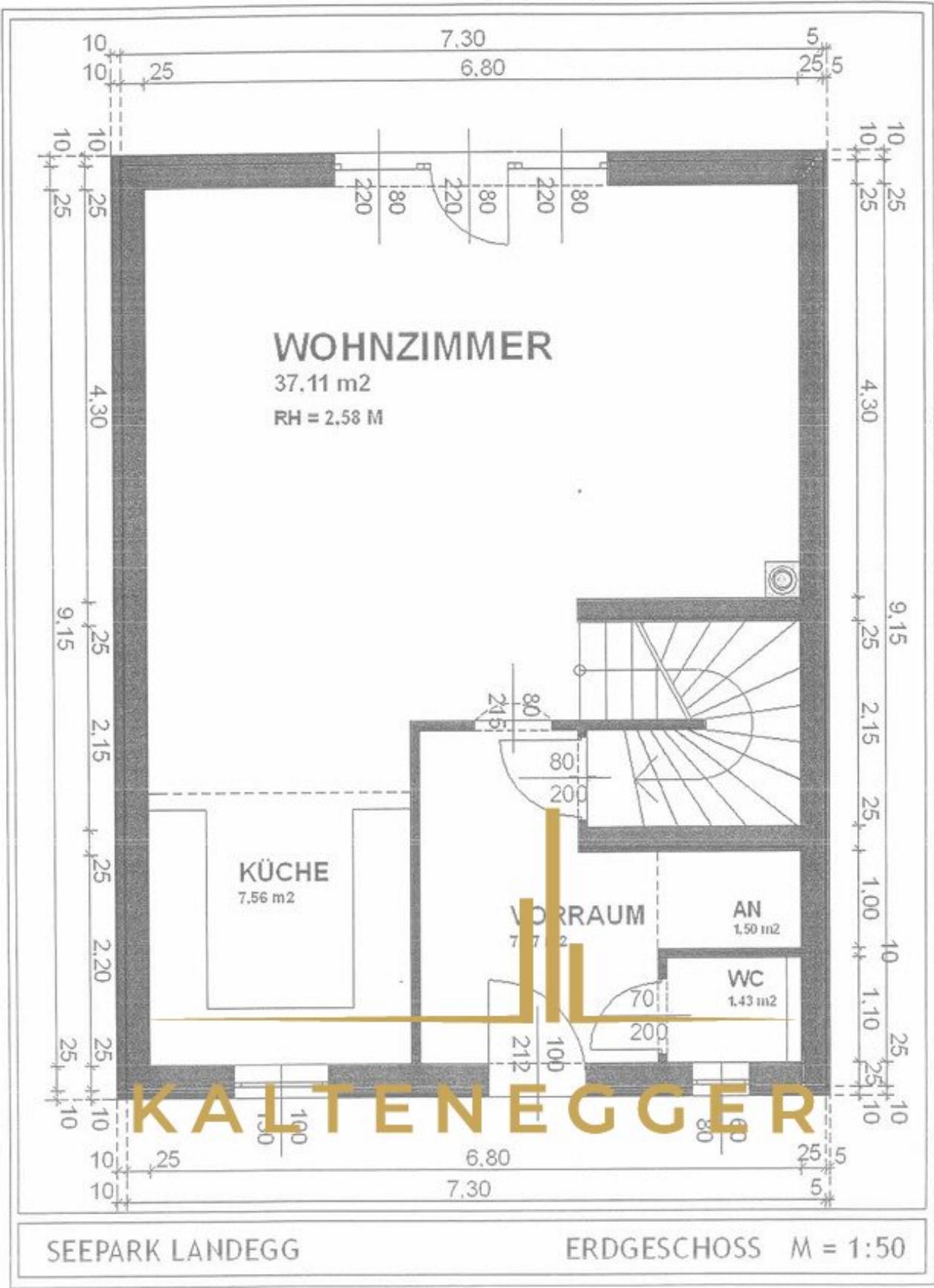


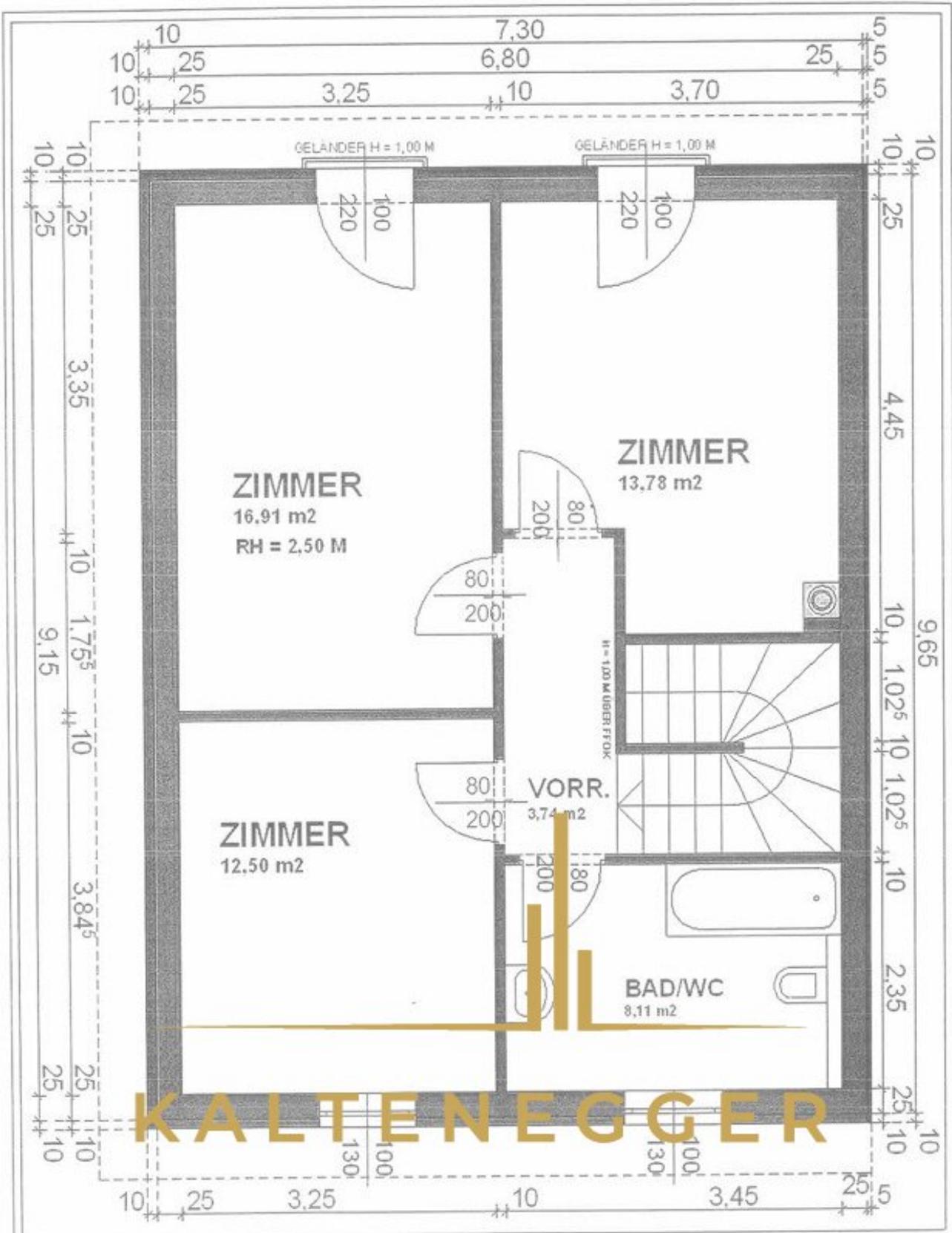






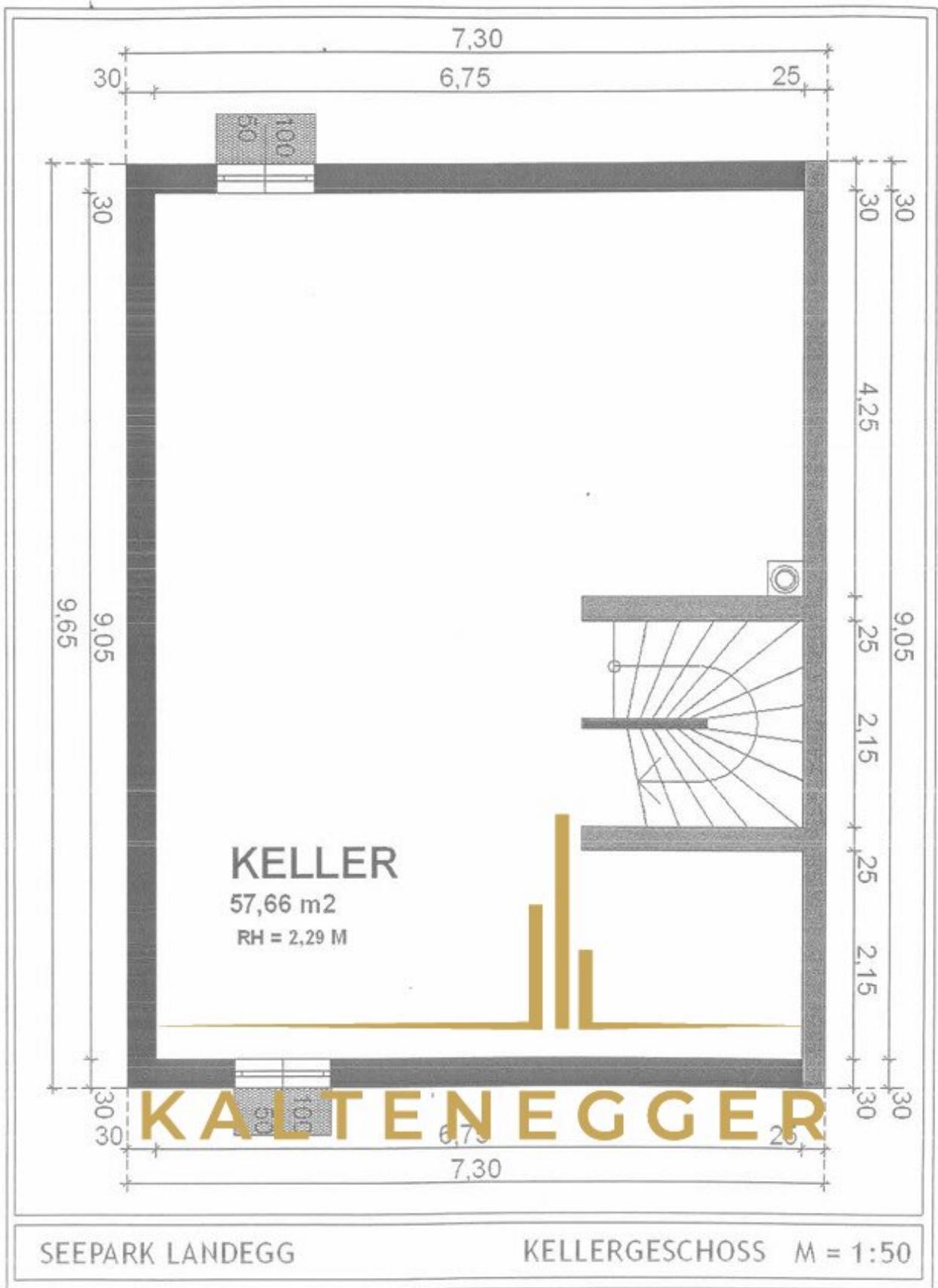
KALTENEGER





SEEPARK LANDEGG

OBERGESCHOSS M = 1:50



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das alles bietet, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Ich darf Ihnen eine traumhafte Immobilie präsentieren, die viele Ihrer Bedürfnisse erfüllen und Ihr Herz höher schlagen lassen wird. Das Haus in der beliebten, ruhigen und naturbelassenen Gegend von Pottendorf ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die ein modernes und gepflegtes Zuhause suchen.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit 4 hellen und freundlichen Zimmern, die Platz für Ihre individuellen Wohnideen bieten. Ob gemütliche Familienabende im Wohnzimmer oder ruhige Rückzugsorte in den Schlafzimmern – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre.

Eine Besonderheit: Das Reihenhaus ist eingebettet in eine wunderschöne Anlage um einen Badeteich, genießen Sie hier eine angenehme, freundliche Nachbarschaft und eine Atmosphäre zum Wohlfühlen, ein tägliches Urlaubsfeeling ist vorprogrammiert. Der direkte Badeteichzugang ist der perfekte Ort um den Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Der wunderschöne Garten bietet Ihnen Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten während Sie den herrlichen Seeblick bewundern können.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei

Keller (KG) ca. 57,66 m²

Erdgeschoss (EG) ca. 55,07 m²

- Vorraum ca. 7,47 m²
- WC ca. 1,43 m²
- Abstellraum ca. 1,50 m²
- Wohnzimmer ca. 37,11 m² + Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Küche ca. 7,56 m²

Obergeschoss (OG) ca. 55,04 m²

- Vorraum ca. 3,74 m²
- Bad/WC ca. 8,11 m²
- Büro ca. 12,50 m²
- Schlafzimmer ca. 16,91 m²
- Kinderzimmer ca. 13,78 m²

Dachboden

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 110,11 m² zuzüglich dem Keller mit ca. 57,66 m².

Die moderne **EWE-Küche** vom Tischler beinhaltet ein Spülbecken, einen Geschirrspüler, eine Mikrowelle, einen Elektroherd, ein Backrohr, eine Umluft, einen Kühl-, sowie einen Gefrierschrank.

Das **Badezimmer** entzückt durch ein Waschbecken, ein WC und eine ebenerdig begehbare Dusche. Das Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und eine angenehme Belüftung.

Das **zweite WC** im Erdgeschoss ist mit einem Handwaschbecken bestückt.

Laufende Kosten des Hauses laut Vorschreibung ab 01.01.2025:

€ 181,10	Betriebskosten
€ 111,99	Heizkosten
€ 40,00	Instandhaltung
€ 9,62	Wasser
€ 41,47	USt.

€ 384,18 Summe

Highlights:

- **Badeteich:** Äußerst gepflegt, das Schwimmen wird zum Erlebnis. Auch ein kleiner Spaziergang um den Teich oder Spiele auf der Gemeinschaftswiese sind möglich.
- **Süd-östlich ausgerichtete Gartenoase:** Entspannte Stunden und warme Sommertage verbringen, Grillpartys, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen. Hier können Sie sich vom hektischen Alltag erholen und neue Energie tanken.
- **Parkplatzsuche adé:** 2 Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus auf Eigengrund und bieten Ihnen den Luxus, Ihr Fahrzeug bequem und sicher abzustellen.
- **2-Scheiben-Isolierverglasung-Kunststofffenster:** Diese der Firma INTERNORM lassen die Wohnung durch das viele Tageslicht hell erstrahlen und sind mit **Außenrollläden** ausgestattet.
- **Alarmanlage:** An fast allen Türen & Fenstern, trägt enorm zum Sicherheitsgefühl bei trotz einbruchsarmer Gegend.
- **Kamin:** Wohlige Wärme und Gemütlichkeit in den kälteren Monaten. Das Knistern des Feuers schafft romantische Stunden.
- **Küche:** Stilvoll und modern in gepflegtem Zustand. Kulinarische Verwöhnung für Ihre Gäste.
- **Fliesen und Parkettböden:** Sie verleihen den Räumen ein elegantes und gemütliches Ambiente.
- **Abstellraum:** Nutzbar als begehrter Kleiderschrank, oder auch als Abstellfläche.
- **Keller:** Für Feiern bei kühleren Temperaturen, Waschtage, zum Verstauen oder als Fitnessraum ideal geeignet.

- **Gartenhütte:** Fahrräder, Rasenmäher und Gartenequipment erfreuen sich sehr über ihren Platz in der BIOHORT-Hütte.
- **Dachboden:** Ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt.
- **Ausblick:** Jeder Tag wird zum Erlebnis wenn man den atemberaubenden Seeblick bereits am Morgen genießt.
- **Naturnähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - Felder und Radwege und auch die Leitha-Au laden zum Spazieren, Laufen und Radfahren ein.
- **Pferdefans:** Ställe befinden sich in Fußreichweite und lassen das Herz höher schlagen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **02.06.2035**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

B: HWB-ref,sk: **50 kWh/m²a**; **C:** fGEE: **1,33**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Die ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur machen diesen Ort zu einem idealen Rückzugsort, während die gute Anbindung an umliegende Städte und Infrastruktur Ihnen alle Möglichkeiten für einen komfortablen Alltag bietet.

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, etc.) sind mit dem Auto oder Rad bestens erreichbar.

Kinderbetreuungsstätten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in der direkten Umgebung.

Der Schlosspark Pottendorf bietet unterschiedlichste Freizeitaktivitäten. Sei es unter anderem ein Open Air Kino, ein Familien-, Halloween-, oder Osterfest.

Zur Schnellbahnstation Landegg/Pottendorf sind es ca. 3 Gehminuten, mit welcher man in der Früh in nur ca. 20 Fahrminuten Wien Meidling erreicht, oder in die andere Richtung Wiener Neustadt.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie verzaubern und erleben Sie wie es ist wenn ein Haus Wohnkomfort, Privatsphäre und Naturverbundenheit auf einzigartige Weise miteinander vereint. Mit seiner idealen Lage, den großzügigen Räumlichkeiten und den zahlreichen Annehmlichkeiten bietet es Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diesen beeindruckenden Wohnraum am Badeteich zu vereinbaren.

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

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.