

**20 Minuten von Wien - SICHER und GÜNSTIGER**



Jetzt glücklich werden!

**Objektnummer: 25653**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<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>	469.000,00 €
<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











## Objektbeschreibung

**VIDEO: Wichtige Info: [Info die Ihnen hilft!](#)**

**JETZT Anfrage stellen und alle Infos erhalten!**

**Ihre Chance auf ein sicheres Zuhause im Grünen – am 7. Juni besichtigen (Anfrage stellen und Termin fixieren)!**

**In unsicheren Zeiten zählt, was Bestand hat.**

Wenn Sie sich fragen, was Ihr Geld in ein paar Jahren noch wert ist – dann investieren Sie in etwas Reales, Wertbeständiges und Lebenswertes: Ihr eigenes Haus in Pottendorf!

**Diese moderne Doppelhaushälfte in Pottendorf bietet Ihnen Sicherheit und Lebensqualität:**

Ruhiges, grünes Wohnumfeld – ideal für Familien und alle, die nach Entschleunigung suchen

Massivbauweise – werthaltig, energieeffizient und langlebig

Eigener Garten – gestalten Sie Ihr Paradies und bauen Sie Ihr eigenes Gemüse an Stadtnah – in ca. 20–30 Minuten bequem in Wien

**Fordern Sie jetzt Ihr persönliches MIET-KAUF-Angebot an!**

**Ihr neues Zuhause Am Meierhof, 2486 Pottendorf**

**Leben Sie dort, wo andere am Wochenende entspannen.**

Mit dieser Immobilie entscheiden Sie sich für Unabhängigkeit, Ruhe und eine solide Wertanlage. Pottendorf bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen Stadt und Land – mit bester Anbindung und hoher Lebensqualität.

**Jetzt Besichtigungstermin für Samstag den 7.Juni vereinbaren – bevor die Preise steigen!**

**Schlüsselfertig & modern – jetzt zum Toppreis von nur € 469.000!**

## **Jetzt besichtigen und verlieben – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Nur 20 Minuten von Wien entfernt, in der idyllischen Gemeinde **Pottendorf**, erwartet Sie diese **moderne Doppelhaushälfte** in hochwertiger Ziegelmassivbauweise.

Genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe – ideal für Familien, Paare oder alle, die sich nach einem entspannten Lebensumfeld sehnen.

### **Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse
- **3 helle Schlafzimmer** – ideal für Familien oder Homeoffice
- **2 moderne Badezimmer & 2 praktische Abstellräume**
- **Terrasse, Balkon & eigener Garten** – Sonne und Natur zu Hause genießen
- **2 Pkw-Stellplätze mit E-Auto-Vorbereitung** – zukunftssicher ausgestattet

### **Hochwertige Ausstattung:**

- **Ziegelmassivbauweise** – wertbeständig und energieeffizient
- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung** – nachhaltig und sparsam
- **Schlüsselfertig übergeben** – einziehen und wohlfühlen

### **Lagevorteile:**

- **Nur 20 Minuten bis Wien** – ideal für Pendler
- **Bahnhof, Schulen und Nahversorger** in unmittelbarer Nähe
- **Ruhige Wohnsiedlung** nahe dem Schlosspark
- **Naturbadeteich & Grünflächen** sorgen für Erholung direkt vor der Haustür

### **Finanzierung leicht gemacht:**

- **Mietkauf möglich** – Wohnen statt Miete zahlen!

- **Fixzins-Finanzierung ab nur 1,9 %** – ideal in unsicheren Zeiten

**Diese Doppelhaushälfte "Am Meierhof" in Pottendorf vereint Qualität, Komfort und Natur – zu einem Preis, der überzeugt.**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap