

## Schlüsselfertig | Moderne Wohnidylle auf Eigengrund - Doppelhaushälfte in der Gemeinde Pottendorf



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3849**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Siegersdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102









# Objektbeschreibung

**Schlüsselfertig** | Moderne Wohnidylle auf **Eigengrund - Doppelhaushälfte** in der Gemeinde **Pottendorf**

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre **Immobilie** oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Zum Verkauf steht eine schöne und geräumige Doppelhaushälfte, die den Puls der Zeit trifft. Kommen Sie in den Genuss von modernem und smarten Wohnraum sowie einem schier unendlichen Weitblick und guter öffentlicher Anbindung sowie Erreichbarkeit von Wien und Wiener Neustadt.

Es ist nur noch eine von 6 Doppelhaushälften (3 Doppelhäuser) verfügbar.

Die Doppelhaushälfte verfügt über folgende Merkmale:

- Wohnen auf 2 Ebenen (keine Unterkellerung) auf Eigengrund
- 4 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>
- Große Eigengärten sowie Terrassen- und Vorplatzfläche
- Zwei PKW Stellplätze
- Abgetrennter Müllplatz auf der Gemeinschaftsfläche
- Diese Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig übergeben.

Die Raumaufteilung auf einen Blick:

im Erdgeschoss:

+ Geräumiger Vorraum und weitläufiger Wohnbereich (ca. 45 m<sup>2</sup>) mit Küchennische (davon ca. 10 m<sup>2</sup>)

+ Abstell-/Technikraum sowie WC

+ Gartenbereich mit Terrasse

im Obergeschoss:

+ Zwei für Kinder geeignete Schlafzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) sowie ein drittes, größeres Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>

+ Ein separat begehbare Schrankraum (bzw. auch anderweitig nutzbar)

+ Ein geräumiges Bad (ca. 8 m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC

Einige Ausstattung-Highlights der Doppelhaushälfte:

+ Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, regelbar über den Zentralthermostaten

+ Große, hochqualitative Kunststofffenster der Firma Herceg mit elektrisch verstellbaren Außenrollos und Dreifachverglasung, Insektenschutz inklusive (sowohl reguläre Fenster als auch die Terrassentüre)

+ Brandhemmende und einbruchsichere Eingangstüre

+ Vollwärmeschutz und Luftwärmepumpe (Fa. Panasonic)

+ Klimaanlagevorbereitung

+ auch schlüsselfertiger Ausbau möglich (siehe Ausstattungsbeschreibung im Dokumentenanhang)

Diese **Immobilie** befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Anbindung:

- Pottendorf in 6min per Auto zu erreichen, von dort erreichen Sie die Knotenpunkte Wiener Neustadt bzw. Wien (Hbf) über Bahnverbindung (S60)
- Autobahnzubringer A3 in 8min per Auto

Infrastruktur:

- Die Marktgemeinde Pottendorf bietet alles für den täglichen Gebrauch (Eurospar, Billa, Tankstelle)
- Schulen und Kindergärten (Musikschule Pottendorf, Kindergarten und Mittelschule Pottendorf)
- Pubs und Restaurants (Heurige), sowie Historisches in der Schlossruine Pottendorf bieten kulturelle und kulinarische Abwechslung
- Eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der örtlichen Natur bzw. Badegelegenheit am Neufelder See (10 Autominuten)

Kaufpreis: € 445.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Für weitere Unterlagen (Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

-----

**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

-----

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap