

**Ihr neues Zuhause in Pottendorf – stilvolle
Doppelhaushälfte mit schönem Garten & moderner
Technik**



Objektnummer: 604

Eine Immobilie von ImmoParadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,52 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	111,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

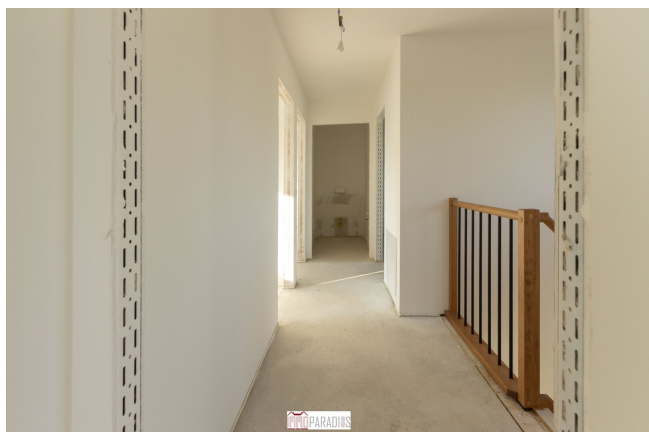


Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 2252 27 40 40
H +43 676 361 85 24











Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte | Wilhelmine Melzer Straße 5b | Kaufpreis: EUR 435.000,-- (belagsfertig plus)

Willkommen daheim

In dieser neu errichteten Doppelhaushälfte verbinden sich moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Mit rund **122 m² Wohnfläche**, eigenem Garten und einer großzügigen Terrasse bietet das Haus Raum für Lebensqualität – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf modernes Wohnen legen.

Fakten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 122 m²
- Zimmer: 4 (zusätzlich Schrankraum im OG als 5. Zimmer nutzbar)
- Terrasse: ca. 22 m²
- Garten: ca. 112 m²
- 2 PKW-Stellplätze inklusive
- Kaufpreis: EUR 435.000,-- (belagsfertig plus)
- Erstbezug, sofort verfügbar

Ausstattung, die begeistert:

- Energieeffizienz auf höchstem Niveau: **HWB 29,5 | fGEE 0,5**
- Luftwärmepumpe mit **Fußbodenheizung und Kühlfunktion**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung** für frische Luft das ganze Jahr
- **Hochwertige Fenster mit 3-fach Verglasung** und Aluminium-Deckschale
- Elegante **Aluminium-Hauseingangstüre**
- Edle **Eichenholztreppe** ins Obergeschoss
- Vorbereitung für elektrische Raffstores
- Frostsicherer Wasseranschluss auf der Terrasse
- Leerverrohrung für PV-Anlage und E-Ladestation
- **Breitband-Internet von A1** vorgesehen

Außen punktet das Haus mit modern gepflasterten Zugangswegen und Stellplätzen, stilvollen Alu-Zäunen und einem pflegeleichten Garten.

Schlüsselfertig möglich

Auf Wunsch können Sie Ihr neues Zuhause schlüsselfertig übernehmen:

In der schlüsselfertigen Ausführung um EUR 23.910,-- ist folgendes enthalten:

- **Sanitärkeramik und Armaturen** u.a. von **Villeroy & Boch**
- **Formschöne Innentüren**

- **keramische Fliesen** in Bad und WC im Format 60x30 cm
- **Echtholz-Parkett Landhausdiele Eiche natur inkl. Sockelleisten**

Lage & Umfeld

Pottendorf vereint ruhiges Wohnen mit optimaler Anbindung:

- Wien in kurzer Zeit über die Südbahn oder Bahn erreichbar
- Schulen, Kindergarten, Nahversorger und Freizeitmöglichkeiten im Ort
- Natur, Spazierwege und Radwege in unmittelbarer Umgebung

Hier wohnen Sie modern, grün und dennoch stadtnah.

Verfügbarkeit

- **Erstbezug – ab sofort bezugsbereit**

? Diese Doppelhaushälfte ist die perfekte Kombination aus **stilvollem Wohnen, moderner Technik und nachhaltiger Bauweise**.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap