

**ANKOMMEN - AUFATMEN - WOHLFÜHLEN - moderne  
Doppelhaushälfte in Pottendorf!**



**Objektnummer: 1757/268**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig

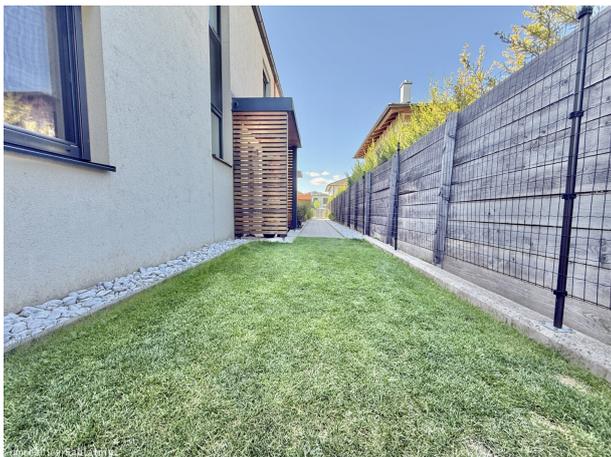






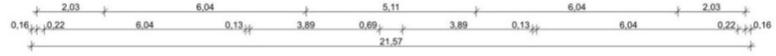
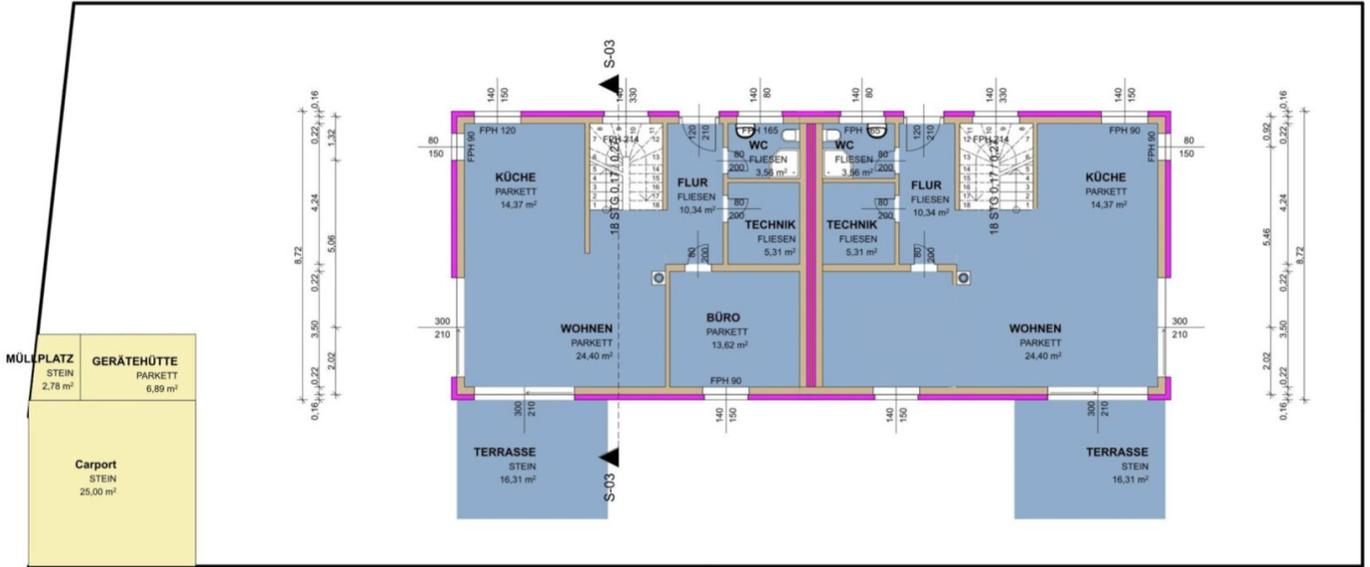
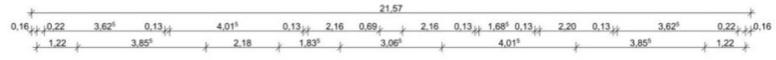




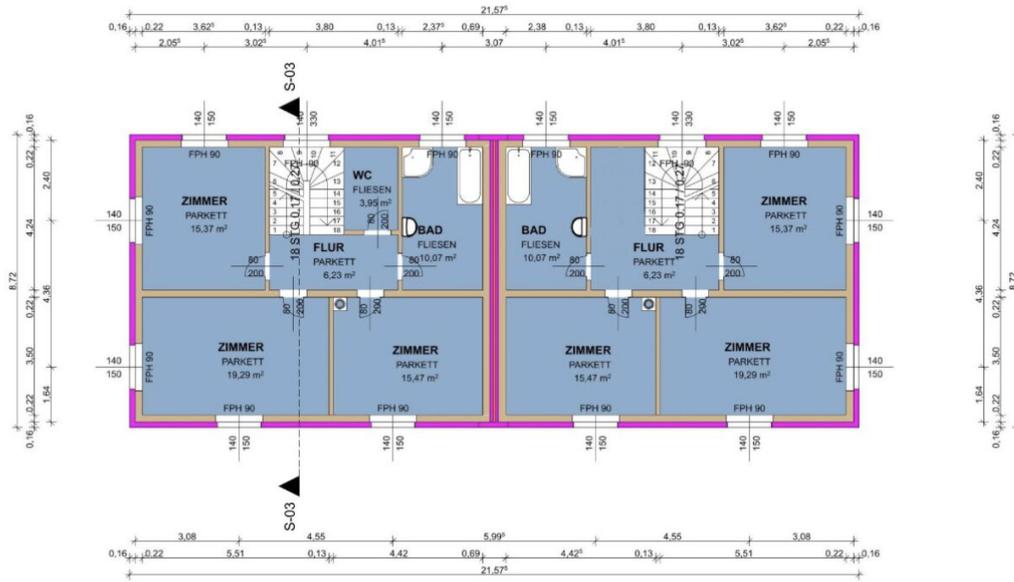




# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Doppelhaushälfte in 2486 Pottendorf, Niederösterreich! Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 147 m<sup>2</sup>, sondern auch ein Lebensgefühl, das durch die harmonische Verbindung von Komfort und Natur geprägt ist.

### Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 147 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 198 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Etagen: 2
- Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Böden: Fliesen & Parkettböden
- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche (Siemens Geräte)
- Möblierung: Vollmöbliert
- Sanitär: 1 Badezimmer mit Dusche & Badewanne, 2 WCs

Ablöse: ca. EUR 20.000,-- €

Betreten Sie Ihr neues Heim und lassen Sie sich von der einladenden Atmosphäre begeistern. Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigen Fliesen und stilvollem Parkett ausgestattet, die nicht nur für eine angenehme Wohnqualität sorgen, sondern auch pflegeleicht und langlebig sind. Dank der Fußbodenheizung ist Ihr Zuhause immer angenehm warm, auch an kalten Tagen.

Die moderne Einbauküche ist ein Highlight für jeden Hobbykoch. Sie bietet viel Platz und die Möglichkeit, kulinarische Köstlichkeiten für Familie und Freunde zuzubereiten. Der offene Wohnbereich lädt zu geselligen Abenden ein und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein auf Ihrer Terrasse genießen, während die Kinder im Garten spielen.

Die Immobilie verfügt über ein stilvolles Bad, das mit einem Fenster, einer Badewanne und

einer Dusche ausgestattet ist. So wird der Morgen zu einem entspannten Ritual, und auch Gäste fühlen sich hier wohl. Zusätzlich stehen Ihnen zwei separate WCs zur Verfügung, was den Komfort für die gesamte Familie erhöht.

Der Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Genießen Sie den Blick ins Grüne und lassen Sie den Stress des Alltags hinter sich. Ob für entspannende Stunden im Freien, ein Barbecue mit Freunden oder als Spielplatz für die Kinder – dieser Garten bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Die praktische Verkehrsanbindung mit dem Bus sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Außerdem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: einen Arzt, eine Apotheke, Kindergarten und Schule sowie Supermärkte und eine Bäckerei.

Diese Doppelhaushälfte in Pottendorf ist der perfekte Ort für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnen und der Nähe zur Natur begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Hier können Sie sofort einziehen und sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Daniel Robin Schmidt** [+436765553920](tel:+436765553920) oder [schmidt@immobilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immobilien-sablatnig.at)

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.

## **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