

**Beste Lage südlich von Wien - Doppelhaushälfte in  
Pottendorf**



**Objektnummer: 25730**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Meierhof
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	60,20 €
USt.:	6,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

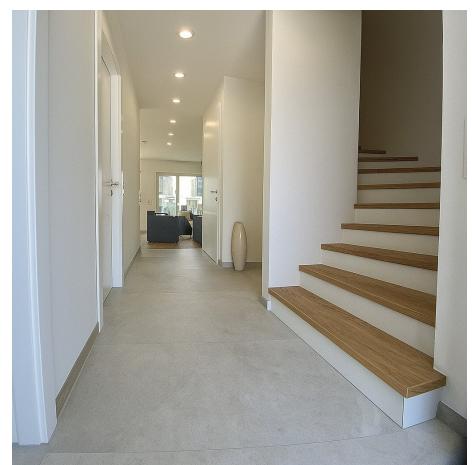
**Ljiljana Lukijanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

## Dein Zuhause im Grünen – nur 20 Min. von Wien!

Ihr Haus befindet sich in einer charmanten Siedlung und hat eine Fläche von ca. 113m<sup>2</sup> welche sich auf zwei Etagen verteilt und Ihnen 4 Zimmer, eine Terrasse, einen Garten sowie einen Balkon bietet.

Eine ansprechende Optik, hervorragende Raumaufteilung und die bewährte Ziegelmassivbauweise ergeben ein gemütliches, sicheres und zeitloses Eigenheim.

IHRE Haushälfte verfügt über 2 PKW-Stellplätze, beide Plätze sind mit einer zusätzlichen Leerverrohrung für Ladestationen (für E-Autos) ausgestattet.

Optional kann ein Carport errichtet werden, so können Sie bequem vor Ihrem Haus parken.

Diese moderne schlüsselfertige Doppelhaushälfte bietet alles, was du brauchst!

- **113 m<sup>2</sup> Wohnfläche – durchdacht & gemütlich**
- **4 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **Balkon**
- **Eigengarten & Terrasse – perfekt zum Entspannen**
- **2 Stellplätze direkt vor dem Haus**

Perfekt geplant sieht die Raumaufteilung wie folgt aus:

## **Erdgeschoss:**

- Eingang/Vorraum
- Wohn-Essbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer
- Technikraum

## **Obergeschoss:**

- 2 Schlafzimmer, mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- Vorzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

## **HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG:**

- **Ziegelmassivbauweise**
- **Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe**

- **Photovoltaikanlage Vorbereitung**
- **elektrische Rollladen**
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung**
- **Tischlertüren**
- **Parkettböden bzw. Fliesen**
- **Fußbodenheizung**
- **Günstiger Einstieg ins Eigenheim**
- **Ohne hohe Eigenkapitalanforderung**
- **Jetzt informieren!**

**KONTAKT : Ljiljana Lukjanovic/ 0664 542 30 52**

**[l.lukjan@wertimmobilien.at](mailto:l.lukjan@wertimmobilien.at)**

**Jetzt Ihre Chance nutzen!**

Sie profitieren jetzt im Rahmen der „Wohnbau-Offensive“ von der Gebührenbefreiung!

Bei dem Erwerb einer Wohnimmobilie, entfallen die Grundbuch- (1,1%) und Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro.

Diese Regelung gilt für Wohnobjekte, die als Hauptwohnsitz genutzt werden und der Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen, mit einem Kaufpreis bis zu 2 Millionen Euro.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m  
Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap