

**EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS in 1. Reihe am
Pötzschinger See! Wohnen, wo andere Urlaub machen!**



Objektnummer: 1757/278

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7033 Pötsching
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	125,33 m ²
Gesamtfläche:	490,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	362,00 m ²
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig





Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.







Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien Salzburg



Immobilien Salzburg



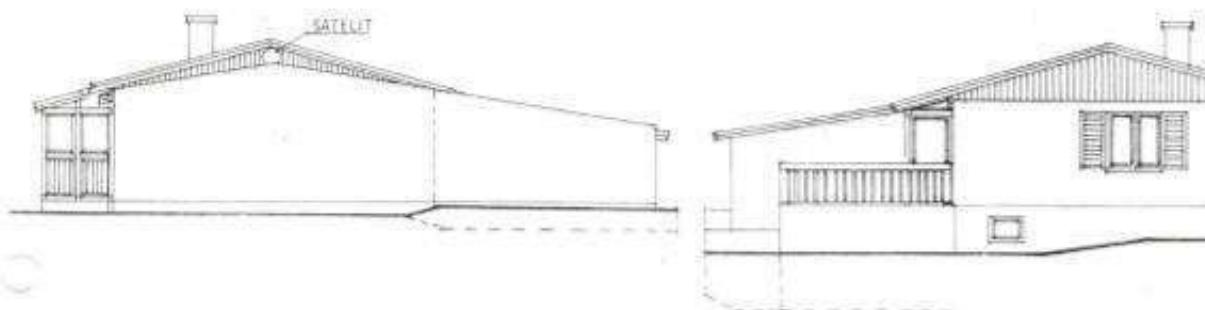


Immobilien Sablatnig



ANSICHT SÜDWEST

ANSICHT NORDOST



1 DACHSCHRÄGE F 30

WELLSTEIN
LATTUNG 5/6CM
UNTERSPANNBAHN TIVEX
VOLLSCHALUNG 24MM
WÄRMEISOLATION 140MM
SPARREN 8/10CM
LATTUNG
DAMPFBRÄMSE
GIPSkartonplatte GKF 125MM
UNTERSICHT SCHL. NUT+FEDER 15MM

2 FUSSBODENKONSTRUKTION F 30

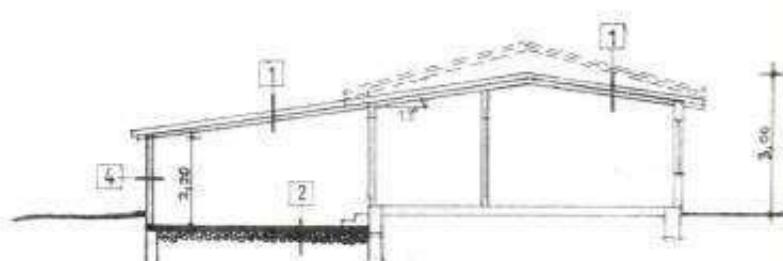
BETONESTRASCHENFLOOR
TRITTSCHALLABDÄMMUNG
STAHLBETONPLÄTTE

3 AUSSENWAND/NAHMBAHSEITE F 30

ALUMINIUMBLECH WEISS
DACHPAPPE
VOLLSCHALUNG 24MM
HOLZRAHMENSTR. 50MM
MINERALWOLLE 50MM
ZIEGELMAUERWERK 110MM
INNENPUTZ



C-D



A-B

4 AUSGENWANDE F 30

KUNSTHARZPUTZ 10MM
ÄRMELART. SPACHTELMASSE
HEPARLITH 25MM
DACHPAPPE
VOLLSCHALUNG 24MM
RAMENSTR. 120MM
MINERALWOLLE 120MM
DAMPFBRÄMSE 215MM
GIPSkartonpl. GKF 125MM

5 KELLERDECKE

FLEISEN
ESTRICH 60MM
STYRODUR 80MM
FERTIGSTEINDECKE

KELLERFUSSGRÖDEN

ESTRICH
STYRODUR 80MM
FUNDAMENTPLÄTTE
PE-POLYE
ROLLEIERUNS

TECHNISCHE DATEN:

NOTZFLÄCHE: EG: F 114

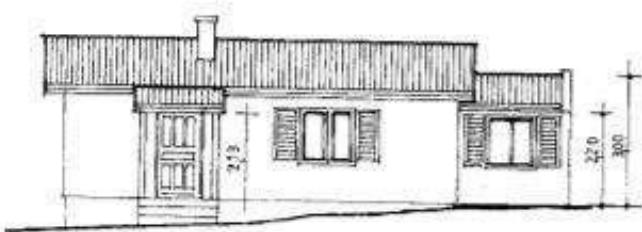
KELLER: 21,1

VERBAUTE FL.: 140,6 M²

UMBAUTER RAUM: 37,97 M³

T NORDOST

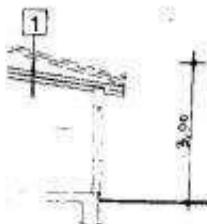
ANSICHT NORDWEST



BARSEITE F 90
WEISS

WEISS

24M²
R. 50MM
EOM M
120MM

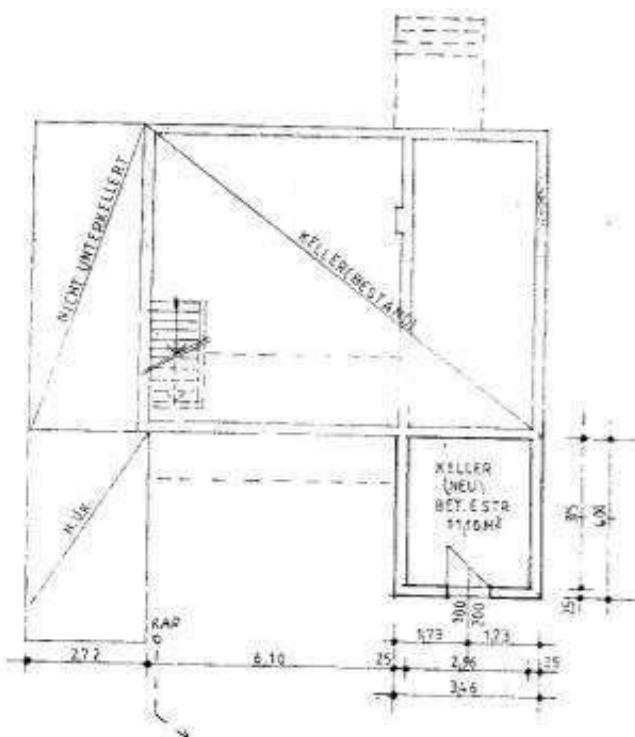


• PEN

20

白人无能村

DATEN
 E = EG = 1145 M²
 KELLER = 1110 M²
 L = 14,06 M²
 RAUM = 37,97 M³



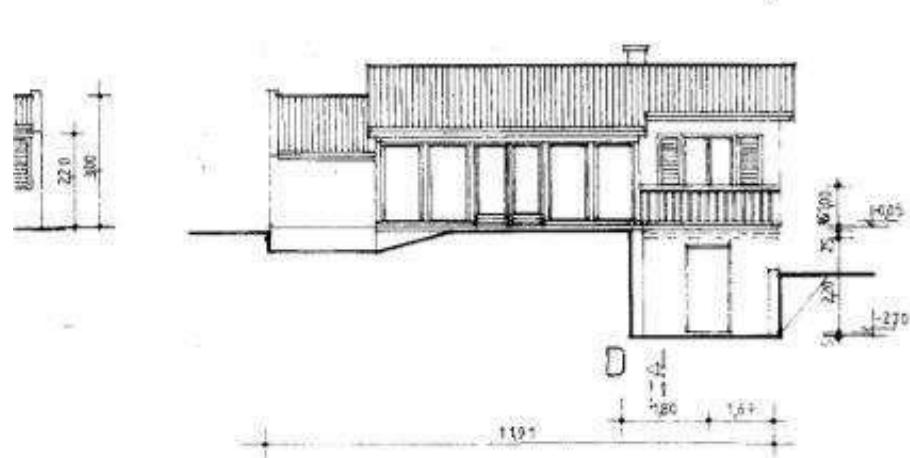
KELLERGESCHOSS



N LAG

ANSICHT SÜDOST

15
SINABELL PETER
U. HELGA
2700 WERNERSTADT
MATHIAS SCHÖN
RER GASSE 16



EINREICH

ÜBER DIE ERRICHTUNG
TERRASSE AUF DEM GR.
PÖTTSCHEIN SEE, KG F
FÜR FRAU BRIGITTE L
1100 WIEN, TRIESTER S

Markt

Z. 9

BA

gen 1981

LEGENDE

---	ABBRUCH
—	BESTAND
—	NEU

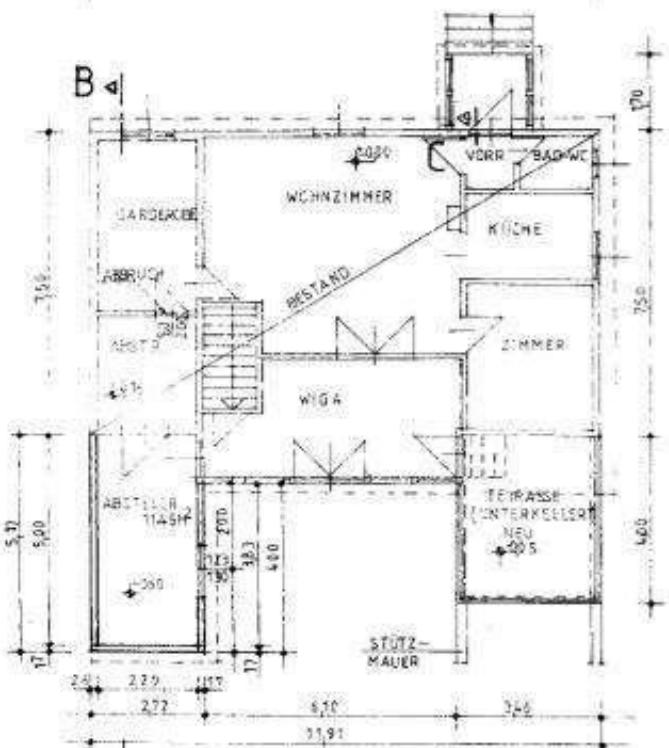
BEHÖRDE

BAUHERR

Brigitte L.
B. Lep

PLANVERFASSER

TECHNISCHE FÜR HOLZBAUWIRTSCHAFT
Dipl.-Ing. Leopold Riegler



Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in der idyllischen Feriensiedlung am **Pötschinger See** bietet Ihnen nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine einzigartige Lebensqualität inmitten von Natur und Erholung. Das gepflegte Haus befindet sich in **1. Reihe zum See** mit direktem Zugang – eine Rarität, die sich selten am Markt findet.

Genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort auf einem sonnigen Grundstück mit Garten, Obstbäumen und traumhaftem Blick auf den See – eine wahre **Oase der Ruhe**.

Highlights der Immobilie

- **Direkter Seezugang** – nur ca. 50 m von der Gartentür zur Liegewiese (Zutritt ausschließlich für Eigentümer).
- **Großzügige Wohnfläche:** ca. 115 m² plus ca. 75 m² Nutzfläche.
- **4 lichtdurchflutete Zimmer** – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.
- **Moderne Ausstattung** – laufend renoviert, sofort beziehbar.
- **Energieeffizient** – neue 5 kWp Photovoltaikanlage, energiesparender E-Boiler, Kaminofen.
- **Gartenparadies** – Obstbäume, Gemüsebeete, Biotop, Terrasse mit Grill & Pavillon, Gartenhütte & Gewächshaus.
- **Ganzjährig bewohnbar** – ideal für Familien, Paare oder Pendler (Wien).

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Vorraum
- Küche mit moderner Einbauküche
- Wohnzimmer mit SAT-Anschluss & Kaminofen
- Wintergarten/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse

- 1 Schlafzimmer
- 3 weitere Zimmer (flexibel nutzbar)
- WC (mit Möglichkeit für Dusche)

Keller

- Werkstatt/Lager
- Technikraum
- Speis/Abstellkammer
- großer Wohnraum (z. B. Hobby-, Spiel- oder Partyraum)
- Badezimmer mit Dusche & WC
- zusätzlich: von außen begehbarer Kellerraum

Außenbereich

- Terrasse (ca. 31 m²) mit Grill & Pavillon
- Gartenhütte & Gewächshaus (genehmigt)
- Obstgarten mit Kirschen, Äpfeln, Birnen, Zwetschken, Quitten & mehr
- Biotop für Vögel
- Eigene Parkmöglichkeiten (Parkplatz gegenüber, weitere Stellplätze vorhanden)

Ausstattung & Bauzustand

- **Baujahr:** ca. 1980
- **Konstruktion:** Holzkonstruktion, mineralisch isoliert
- **Modernisierungen:**
 - Innen großteils neu mit Rigidplatten

- Dach teilweise erneuert (bei PV-Montage)
- alle Räume neu gestrichen
- **Fenster:** mit Fliegengitterrollen & Fensterläden
- **Bodenbeläge:** Stäbchenparkett, Laminat, Fliesen
- **Beheizung:** Kaminofen (7 kW), Elektroanschlüsse in allen Räumen, Elektroheizung im Keller
- **Warmwasser:** neuer energiesparender E-Boiler

Lage

Das Haus liegt in einer **ruhigen Feriensiedlung am Pötschinger See**. Die idyllische Umgebung bietet eine perfekte Balance aus Natur und Nähe zur Infrastruktur:

- Seezugang direkt vor der Haustür
- Schule in der Nähe – ideal für Familien
- Buslinien mit guter Anbindung (auch für Pendler nach Wien attraktiv)
- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung im Umfeld

Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: **ca. 115 m²**
- Nutzfläche: **ca. 75 m²**
- Gesamtfläche: **ca. 190 m²**
- Grundstück: **ca. 490 m² (Pachtgrund Esterhazy)**
- Zimmer: **4**
- Badezimmer: **2**
- WC: **2**

- Terrasse: **ca. 31 m²**
- Baujahr: **ca. 1980**, laufend renoviert
- Photovoltaikanlage: **5 kWp**
- Energieausweis: **in Bearbeitung**

Ihr Traum vom Wohnen am See

Dieses Haus vereint **Komfort, Natur und Seelage** – und das ohne Kompromisse. Ob als Hauptwohnsitz, Feriendorf oder Refugium für die ganze Familie: Hier finden Sie Ruhe, Lebensqualität und Geborgenheit. Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+43(0)6781293010) gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <4.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <1.000m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap