

**EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS in 1. Reihe am
Pöttschinger 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 Pöttsching
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:	259.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

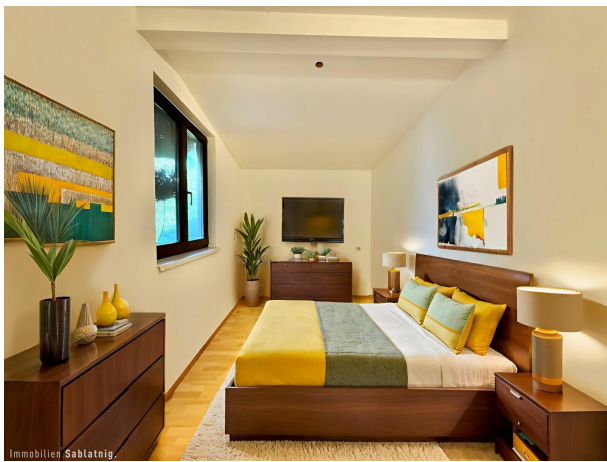


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig





















ANSICHT SÜDWEST



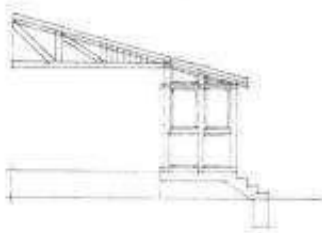
ANSICHT NÖRDOST



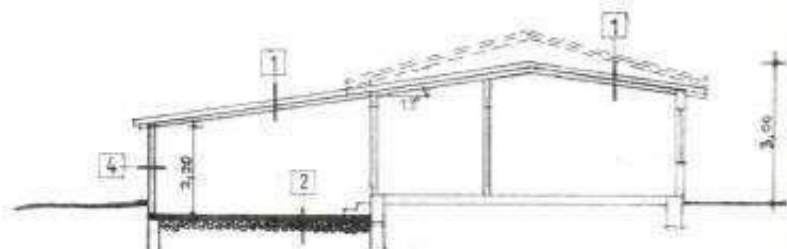
- 1 DACHSCHRÄGE F 30**
 WEIÜETERNT
 LÄTTUNG 51x1M
 UNTERSPEANNBÄHN TYVEK
 VOLLSCHÄLUNG 24MM
 WÄRMEDÄMMUNG 140MM
 SPARREN 6/14CM
 LÄTTUNG
 DAMPFBREMSE
 GIPSKARTONPLATTE GKX 12,5MM
 UNTERSICHTSCH. NUT-FEDER 16MM

- 2 FUSSBODENKONSTRUKTION F 90**
 BETONESTR. SCHLUFFBODEN
 TRITTSCHALLDÄMMUNG
 STAHLBETONPLATTE

- 3 AUSSEHWAND/NACHBARSEITE F 90**
 ALUMINIUMBLECH WEISS
 DACHPAPPE
 VOLLSCHÄLUNG 24MM
 HOLZRAHMENKONSTR. 50MM
 MINERALWOLLE 50MM
 ZIEGELMAUERWERK 170MM
 INNENPUTZ



C-D



SCHNITT

A-B

- 4 AUSSEHWANDE F 35**
 KUNSTHARZPUTZ 7MM
 ARMIERTE SPACHTELHAASSE
 HERAKLITH 25MM
 DACHPAPPE
 VOLLSCHÄLUNG 24MM
 RAMENKONSTR. 120MM
 MINERALWOLLE 120MM
 DAMPFBREMSE 0,05MM
 GIPSKARTONBL. GKX 12,5MM

- 5 KELLERDECKE**
 FLIESEN
 ESTREICH 40MM
 STYRODUR 80MM
 FERTIGGIESSENLOECKE

- 6 KELLERFUSSBODEN**
 ESTREICH
 STYRODUR 80MM
 FUNDAMENTPLATTE
 PE-FOLIE
 ROLLVERGÜSS

TECHNISCHE DATEN

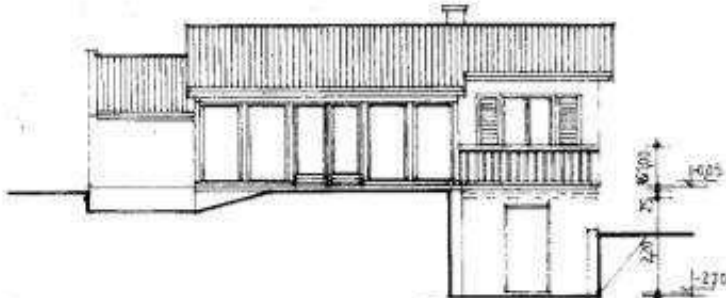
NOTZFLÄCHE: EG: 114
 KELLER: 21,1
 VERBAUTE FL.: 14,06 M²
 UMBAUTER RAUM: 37,97 M³



LAG

ANSICHT SÜDOST

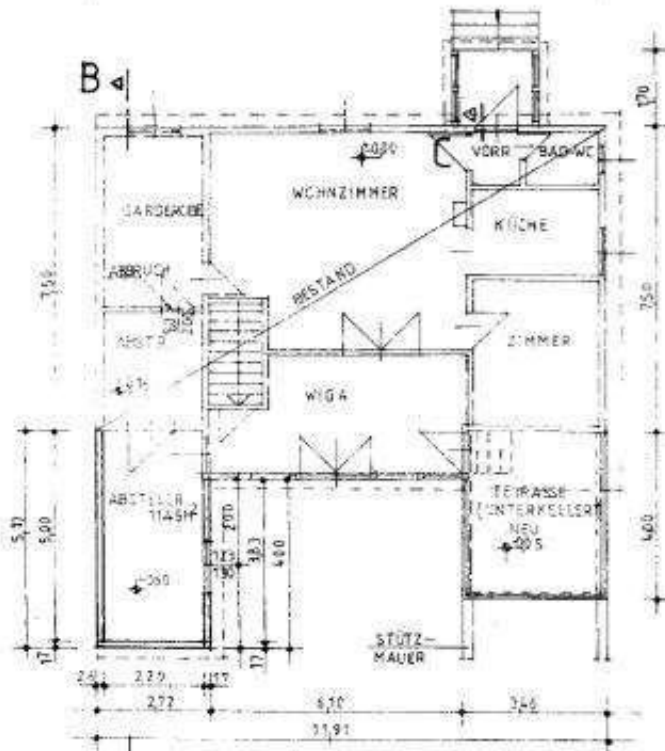
15
SINABELL, PETER
U. HELGA
2700 WRNEUSA
MATHIAS SCHÖN
RER GASSE 18



EINREICH

ÜBER DIE ERRICHTUNG
TERRASSE AUF DEM GR
POTTSCING SEE, KG I
FÜR FRAU BRIGITTE I
1100 WIEN, TRIESTER S

B



A ERDGESCHOSS

Markt

Z. P. I.

BA

am 1. 11.

LEGENDE

- ABRUCH
- BESTAND
- NEU

BEHÖRDE

BAUHERR

[Handwritten signature]
B. V. Kap

PLANVERFÄSSER

TECHNIBÜRO FÜR HOLZWIRTSCHAFT
Dipl.-Ing. Leopold Riegler

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in der idyllischen Feriensiedlung am **Pöttschinger 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 Rigipsplatten

- Dach teilweise erneuert (bei PV-Montage)
- alle Räume neu gestrichen
- **Fenster:** mit Fliegengitterrollos & 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 Pöttschinger 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, Feriendomizil 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