

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



**Objektnummer: 1757/278**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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



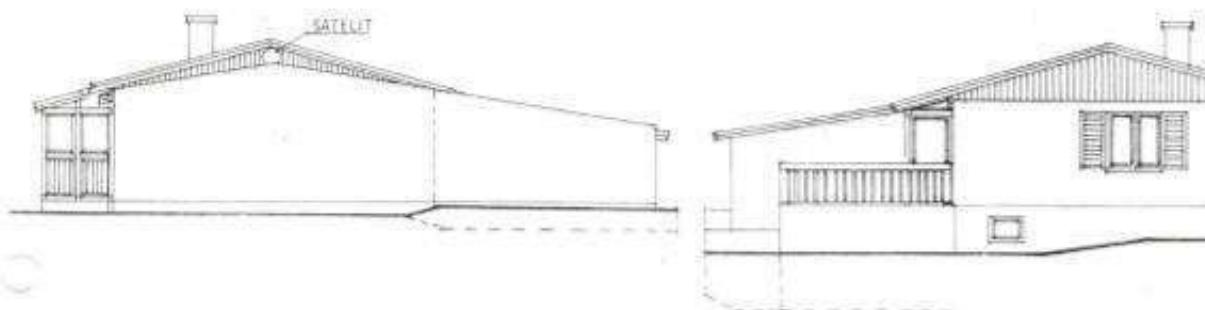


Immobilien Sablatnig



ANSICHT SÜDWEST

ANSICHT NORDOST



**1 DACHSCHRÄGE F 30**

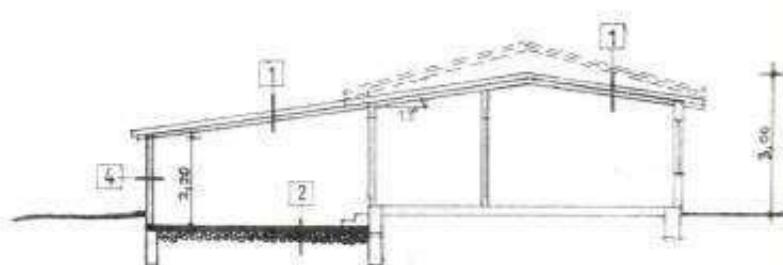
WELLSTEIN  
LATTUNG 5/6CM  
UNTERSPANNBAHN TIVEX  
VOLLSCHALUNG 24MM  
WÄRMEISOLATION 140MM  
SPARREN 8/10CM  
LATTUNG  
DAMPFBRÄMSE  
GIPSkartonplatte GKF 125MM  
UNTERSICHT SCHL. NUT+FEDER 15MM

**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

SCHNITT

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

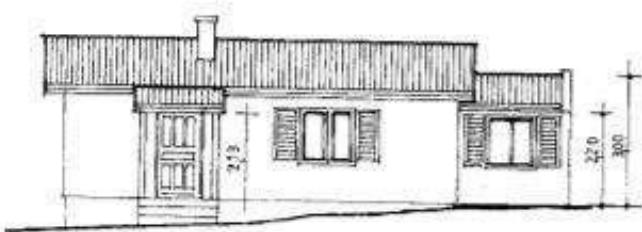
KELLER: 21,1

VERBAUTE FL.: 140,6 M<sup>2</sup>

UMBAUTER RAUM: 37,97 M<sup>3</sup>

T NORDOST

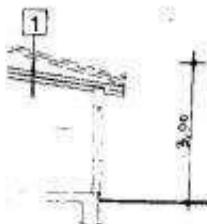
## ANSICHT NORDWEST



BARSENTE F 90  
WEISS

WEISS

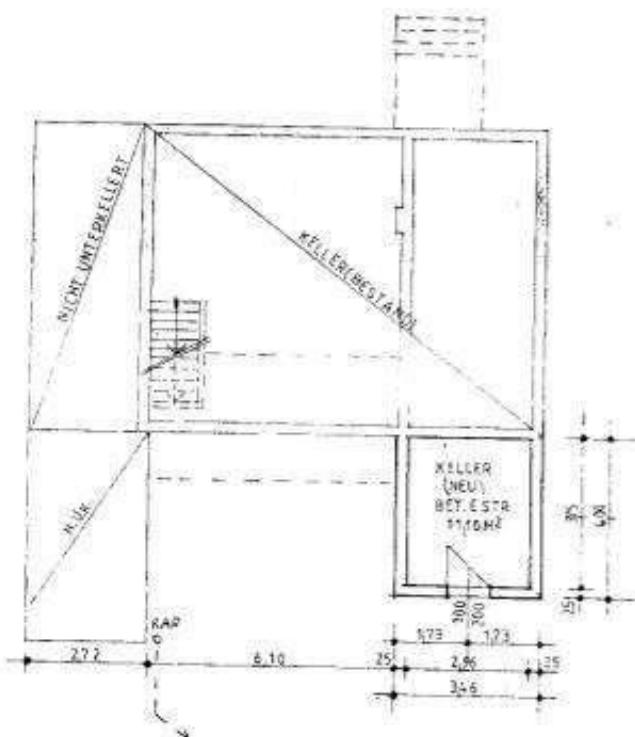
24M<sup>2</sup>  
R. 50MM  
EOM M  
120MM



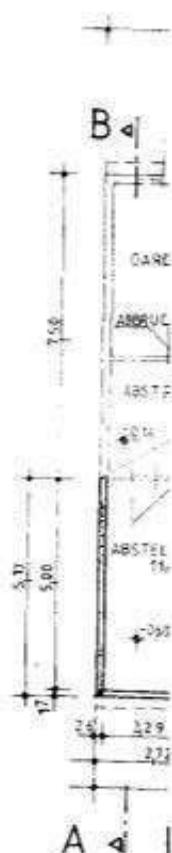
• PEN

20

DATEN:  
 E = EG. : 1145 M<sup>2</sup>  
 KELLER = 11,10 M<sup>2</sup>  
 L = 14,06 M<sup>2</sup>  
 RAUM = 37,97 M<sup>3</sup>



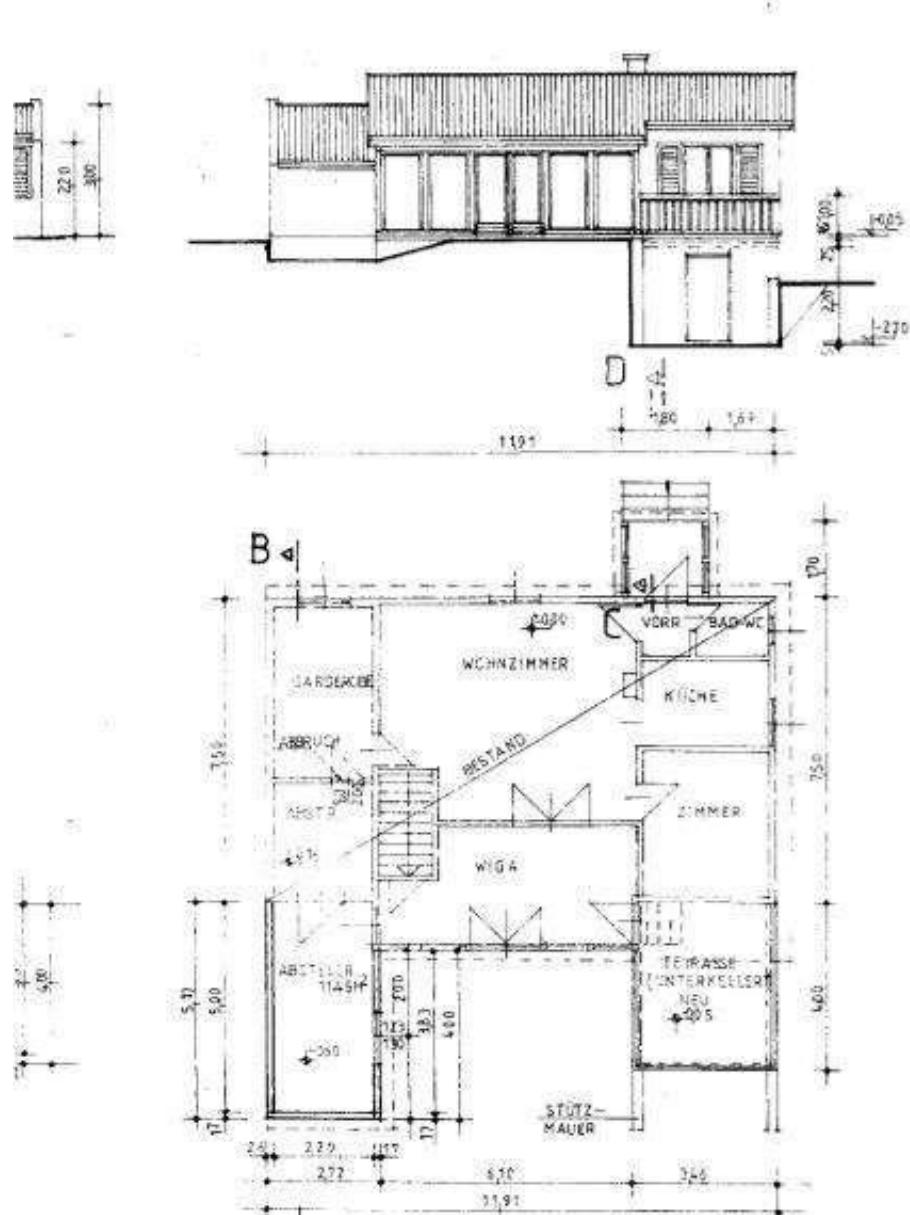
KELLERGESCHOSS



A compass arrow pointing from the North (N) towards the South (S). The arrow is labeled "LAG" to its right.

ANSICHT SÜDOST

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



A ⤵ ERDGESCHOSS

## EINREICH

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

Market

三〇

40

四百四

## LEGENDE

~~DAU~~ ABBRUCH  
~~DAU~~ BESTAND  
~~DAU~~ NEU

BEHÖRDE

BAUHERR

Mr.  
B. Vaf

PLANVERFASSER

TECHNISCHE FÜR HOLZBAUWIRTSCHAFT  
Dipl.-Ing. Leopold Rieger

# 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 m<sup>2</sup> plus ca. 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>**
- Nutzfläche: **ca. 75 m<sup>2</sup>**
- Gesamtfläche: **ca. 190 m<sup>2</sup>**
- Grundstück: **ca. 490 m<sup>2</sup> (Pachtgrund Esterhazy)**
- Zimmer: **4**
- Badezimmer: **2**
- WC: **2**

- Terrasse: **ca. 31 m<sup>2</sup>**
- 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