MEHR ALS VIER WÄNDE: Ein Ort voller Energie, Herz und Seele!



Garten mit Blick auf Feuerstelle und Hütte

Objektnummer: 7939/2300162106

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2486 Pottendorf

Baujahr: 2016 Zustand: Neuwertig

Möbliert: Voll

Wohnfläche: 123,63 m² Nutzfläche: 187,83 m²

Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

Garten: 197,12 m² **Keller:** 64,20 m²

Heizwärmebedarf: B 28,00 kWh / m² * a

675.000,00 €

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,67

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH Steinabrücklerstraße 44 2752 Wöllersdorf

















Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.







Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

SPAZIEREN SIE DOCH EINFACH MAL ONLINE DURCH DAS

HAUS: https://my.realonaut.com/player/wxzok/de

LICHT, RAUM UND ENERGIE - Ein Haus, das bewegt!

Diese Doppelhaushälfte besticht nicht nur durch Ihren besonders gepflegten Zustand, sondern auch durch das Gefühl am neuen Lieblingsort angekommen zu sein. Bereits beim Eintreten werden Sie sich Zuhause fühlen. Mit einer Wohnfläche von rund 123m² bietet Ihnen das Haus eine angenehme Wohnfläche. Der ausgebaute Keller gibt Ihnen durch den separaten Eingang die Möglichkeit hier zu arbeiten, Kunden zu empfangen oder einfach eine kleine Wellnessoase zu schaffen. Entscheiden Sie selbst. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre, während die hochwertigen Materialien und die moderne Bauweise für höchsten Wohnkomfort stehen.

HIER DIE HIGHLIGHTS:

- Der Keller ist komplett ausgebaut, mit Fussbodenheizung, eigenen Eingang vom Aussenbereich und kann somit (wie aktuell auch) als Geschäftsräumlichkeiten verwendet werden...
- Liebevolle Gestaltung und laufende Pflege wie ZB neuer Zaun, Einfahrt, Fassade gereinigt, Carport, Terrassenüberdachung...
- Der Garten ist liebevoll angelegt, mit Kirschlorbeer an den Grenzen abgeschirmt, mit Gartenhütte für die Geräte...
- Das Haus wird komplett möbliert übergeben. Somit können Sie direkt Ihre Koffer packen und einziehen.

HIER DIE RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Eingangsbereich - mit Zugang zum Obergeschoss, Badezimmer und Wohnzimmer

Wohnzimmer und Küche .- im klassisch, modernen Stil sind hier das Wohnzimmer und die Küche vereint

Wohnzimmer -Schwedenofen für die Überganszeit und Zugang zur Terrasse

Küche - moderner Einbauküche mit allen Geräten, die das Kochherz höher schlagen lassen

Badezimmer - das Bad im Erdgeschoss mit Dusche, Waschbecken, Fenster und WC

Obergeschoss

Galerie - mit Zugang zum Schlafzimmer, Kinderzimmer, welches auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann und dem Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, Fenster und WC

Schlafzimmer - großzügig und mit eigenem Schrankraum

Kinderzimmer - Platz für kleinen Wohnbereich und Bett

Keller

Keller mit Zugang vom Wohnbereich, als auch vom Aussenbereich - ideal als Geschäftsräumlichkeiten

Eingangsbereich - Zugang vom Aussenbereich, der Raum eignet sich ideal als Empfangsbereich

Technik- und Waschraum - hier ist neben der Technik auch Platz für die Waschmaschine, Trockner und Stauraum/Regale

Praxisraum - dieser Raum wird aktuell als Praxis mit Bürobereich und Praxisbereich genutzt

Abstellraum und WC

Garten

Der liebevoll gestaltete Garten lädt dazu ein, die warmen Sommertage im Freien zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf der sonnigen Terrasse entspannen, während Ihre Kinder im Garten spielen. Hier können Sie unvergessliche Momente mit Familie und Freunden

verbringen, sei es bei einem Grillabend oder einfach nur beim Entspannen nach einem langen Tag.

Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung in Pottendorf ist hervorragend. Sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen befinden sich in der Nähe, sodass Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte gelangen. Diese Lage ist perfekt für Pendler, die die Vorzüge des ländlichen Lebens schätzen, aber dennoch die Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite haben möchten. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von wichtigen Einrichtungen, die den Alltag erleichtern. Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind allesamt in der Nähe und sorgen dafür, dass Sie und Ihre Familie alles Nötige in unmittelbarer Reichweite haben. Das macht das Leben in Pottendorf besonders angenehm und praktisch.

Erleben Sie, was es heißt, in dieser traumhaften Doppelhaushälfte zu leben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses einzigartigen Anwesens begeistern! Ihr neues Zuhause in Pottendorf wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m 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 <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap