VOLL UNTERKELLERT - KOMPELLT AUSGEBAUT - ALLES UNTER EINEM DACH



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
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	197,12 m²
Keller:	64,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	597.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44







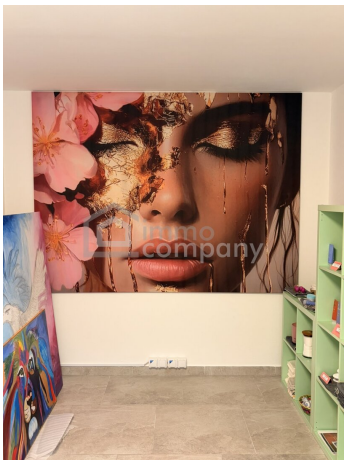

Chlorhexamed
TÄGLICHE


















immo
company


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.
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
immo
company
@immocompany
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Modern, urban und sofort bezugsbereit – Ihr neues Zuhause mit Pool und außergewöhnlichem Raumangebot! Diese liebevoll eingerichtete und bestens gepflegte Doppelhaushälfte begeistert mit rund 123 m² Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und einem modernen Wohnkonzept. Ein besonderes Highlight ist der vollständig ausgebaute und beheizte Keller mit eigenem Eingang, der vielfältige Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen eröffnet. Hier verbinden sich Wohnkomfort, Stil und Flexibilität zu einem Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen. Koffer packen, einziehen und das Leben genießen!

Ein besonderes Highlight ist der vollständig ausgebaute Keller mit Fußbodenheizung und eigenem Außenzugang. Ob Homeoffice, Praxis, Studio, Wellnessbereich oder Hobbyraum – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen. Die Wohnräume sind sehr großzügig und offen gehalten.

Das Haus wurde laufend gepflegt und liebevoll auf neuestem Stand gehalten. Viele Verbesserungen wie der neu gestaltete Eingangsbereich, die überdachte Terrasse, das Carport, die Einfahrt sowie der gepflegte Außenbereich, der neue Pool.... sorgen dafür, dass Sie ohne weitere Investitionen direkt einziehen und das Leben genießen können. Ein Großteil der Einrichtung verbleibt im Haus – Koffer packen und einziehen lautet hier die Devise.

IHRE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Vollständig ausgebauter Keller mit Fußbodenheizung und separatem Eingang
- Ideal für Homeoffice, Praxis, Kundenempfang oder Wellnessbereich
- Liebevoll gepflegtes Haus mit zahlreichen Modernisierungen
- Carport und großzügige Terrassenüberdachung
- Gepflegter Garten mit Sichtschutz und Gartenhütte

- Großteils möblierte Übergabe möglich
- Moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung
- Sofort bezugsbereit – ohne Renovierungsaufwand

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Bereits der einladende Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und bietet Zugang zum Wohnbereich, Badezimmer sowie ins Obergeschoss.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine helle Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Wohnzimmer

- Gemütlicher Schwedenofen für behagliche Stunden
- Direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten

Küche

- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Viel Arbeits- und Stauraum für Kochbegeisterte

Badezimmer

- Dusche

- Waschbecken
- WC
- Fenster

Obergeschoss

Die offene Galerie verbindet die einzelnen Räume miteinander und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl.

Schlafzimmer

- Großzügig gestaltet
- Eigener Schrankraum

Kinderzimmer / Büro / Gästezimmer

- Flexibel nutzbar
- Platz für Schlaf-, Arbeits- oder Wohnbereich

Badezimmer

- Badewanne
- Waschbecken
- WC

- Fenster

Kellergeschoss

Der ausgebaute Keller bietet außergewöhnliche Möglichkeiten und kann sowohl über das Haus als auch über einen separaten Außenzugang betreten werden.

Empfangsbereich

- Ideal für Kundenempfang oder Wartebereich

Großer Mehrzweckraum

- Aktuell als Praxis- und Kosmetikbereich genutzt

- Perfekt für Büro, Fitnessraum, Hobbyraum oder Wellnessoase

Technik- und Waschraum

- Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum

Abstellraum und WC

GARTEN – IHRE PRIVATE WOHLFÜHLOASE MIT NEUEM POOL

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Die sonnige Terrasse bietet den perfekten Rahmen für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Dank der gepflegten Bepflanzung und des natürlichen Sichtschutzes genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre. Ob Grillabend, Sonnenbad oder entspannte Auszeit nach einem langen Arbeitstag – dieser Garten wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

INFRASTRUKTUR & LAGE

Pottendorf verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Bus- und

Bahnverbindungen ermöglichen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und machen die Lage besonders attraktiv für Pendler.

Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Supermärkte sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Hier genießen Sie die Vorteile einer familienfreundlichen Wohnlage, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Sie möchten sich gerne ein persönliches Bild von der Immoblilie machen? Dann melden Sie sich noch heute für einen Besichtigungstermin. Ich freue mich 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