Erstbezug: schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse, Balkon und 4 Zimmern in Pottendorf!



Objektnummer: 246

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	127,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
USt.:	6,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Gaia



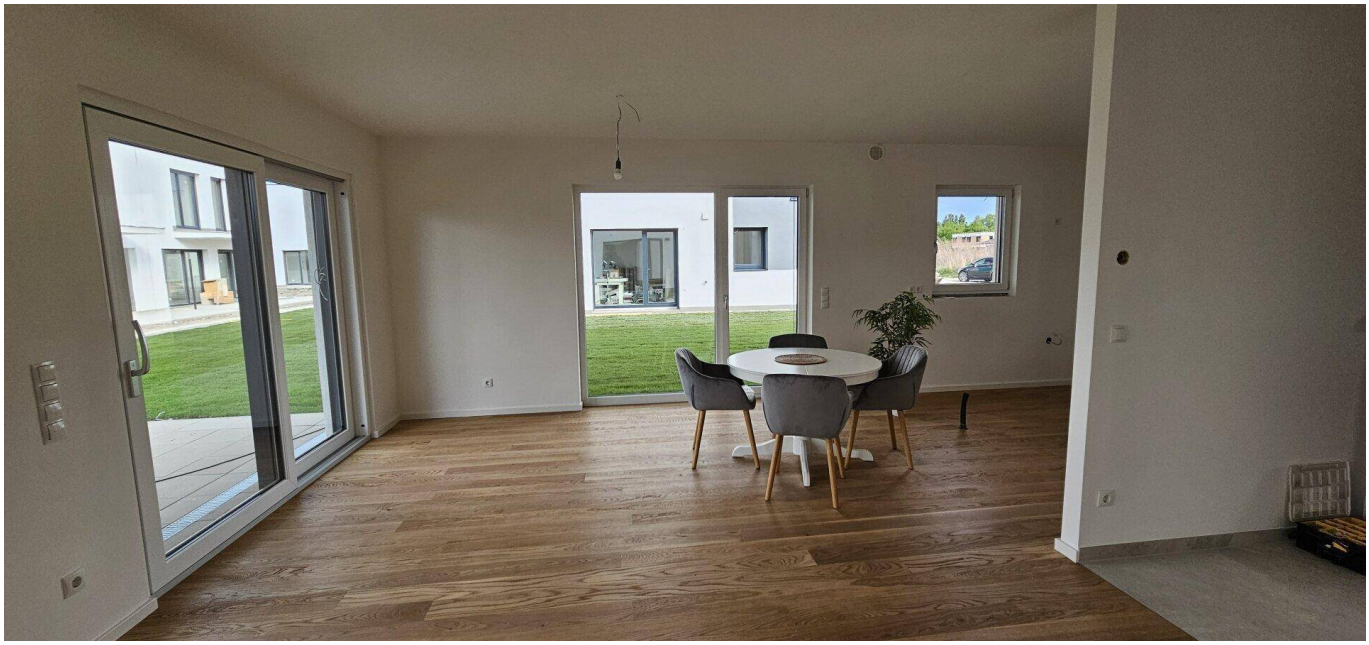






























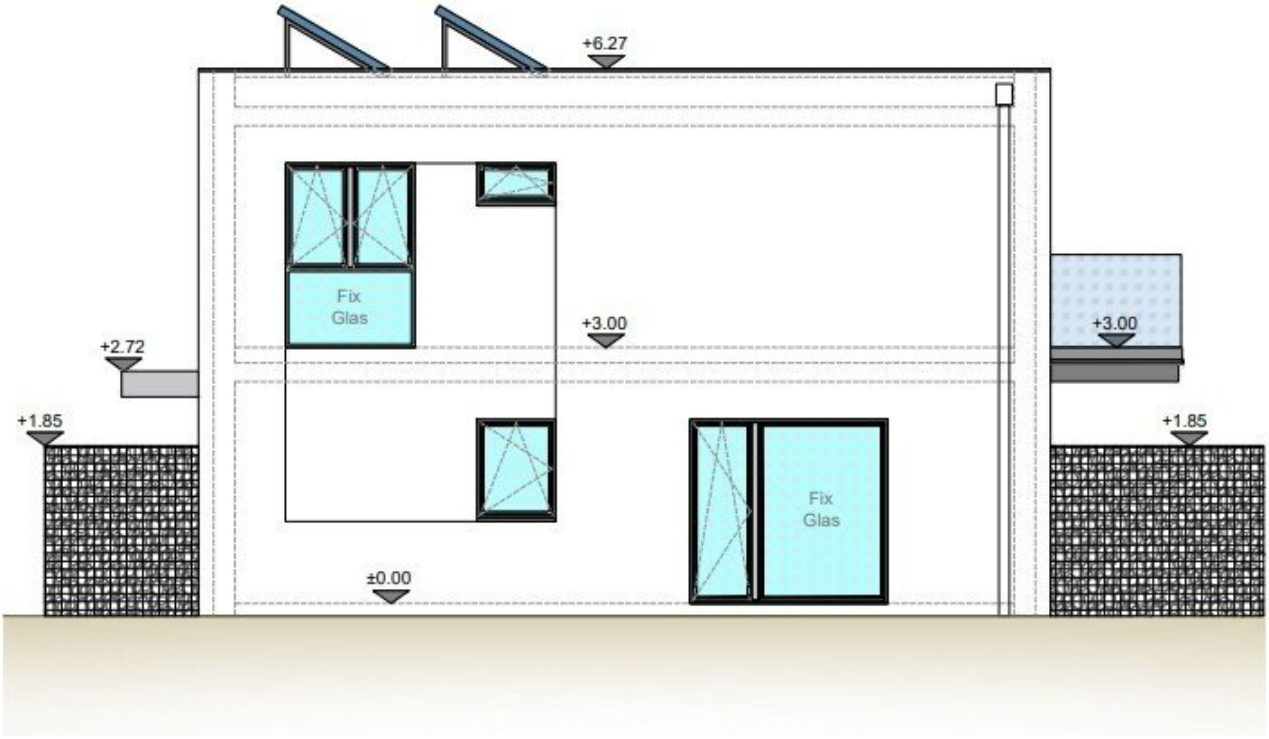



Vaillant

Ansicht "A"



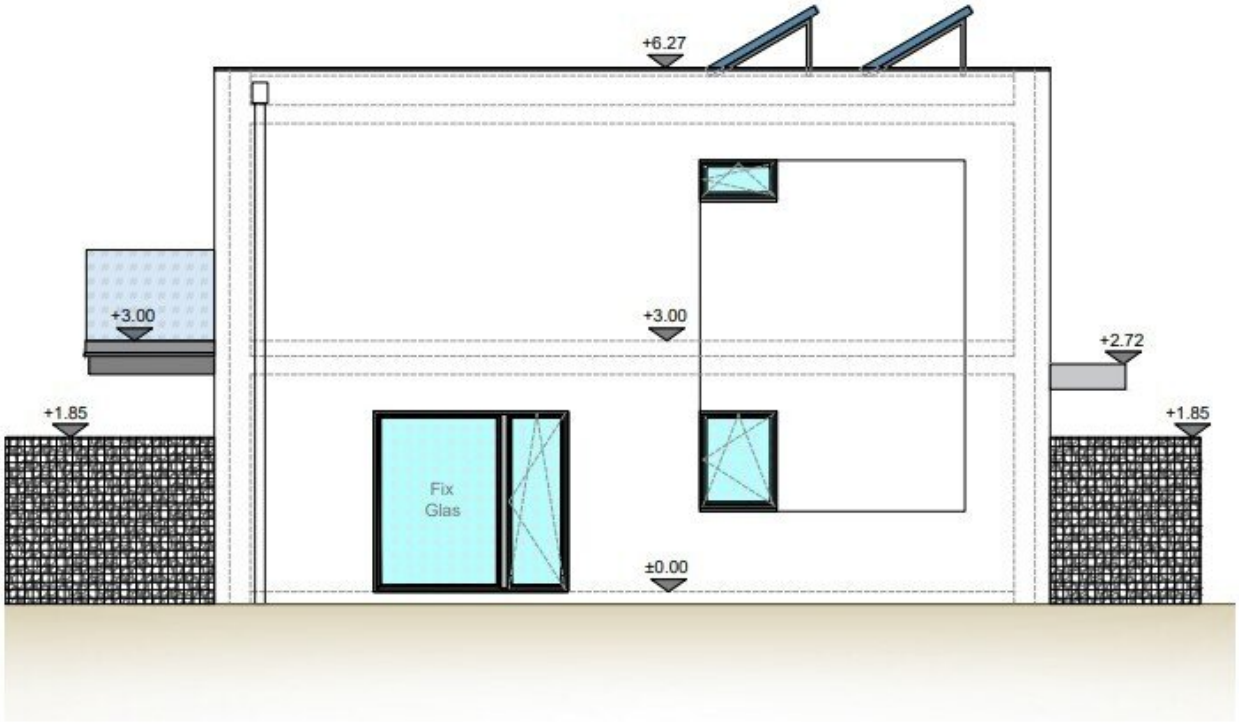
Ansicht "B"



Ansicht "C"


Photovoltaik
Paneele 5KW
Photovoltaik
Paneele 5KW
+6.27
Fix
Glas
VSG
Geländer
1.00 m
+3.00
Fix
Glas
Fix
Glas
Schiebetür
Fix
Glas
Fix
Glas
Schiebetür
Fix
Glas
±0.00

Ansicht "D"



FLÄCHEN AUFTEILUNG

Haus 1

Erdgeschoss:

Terrasse	20.07	m²
Diele	6.72	m²
TH	5.35	m²
Wohn/Esse	29.80	m²
Kühen	7.34	m²
AR	1.93	m²
Bad+WC	4.29	m²
	55.43	m²

Obergeschoss:

Balkon	5.10	m²
TH+Vorraum	9.87	m²
WC+Bad	4.83	m²
AR	1.66	m²
Zimmer 1	11.96	m²
Zimmer 2	12.18	m²
Zimmer 3	11.98	m²
Garderober	2.05	m²
	54.53	m²

Haus 1	109.96	m²
Balkon	**5.10**	**m²**
Terrasse	**20.07**	**m²**
Garten	**126.83**	**m²**

Haus 2

Erdgeschoss:

Terrasse	20.07	m²
Diele	6.72	m²
TH	5.35	m²
Wohn/Esse	29.80	m²
Kühen	7.34	m²
AR	1.93	m²
Bad+WC	4.29	m²
	55.43	m²

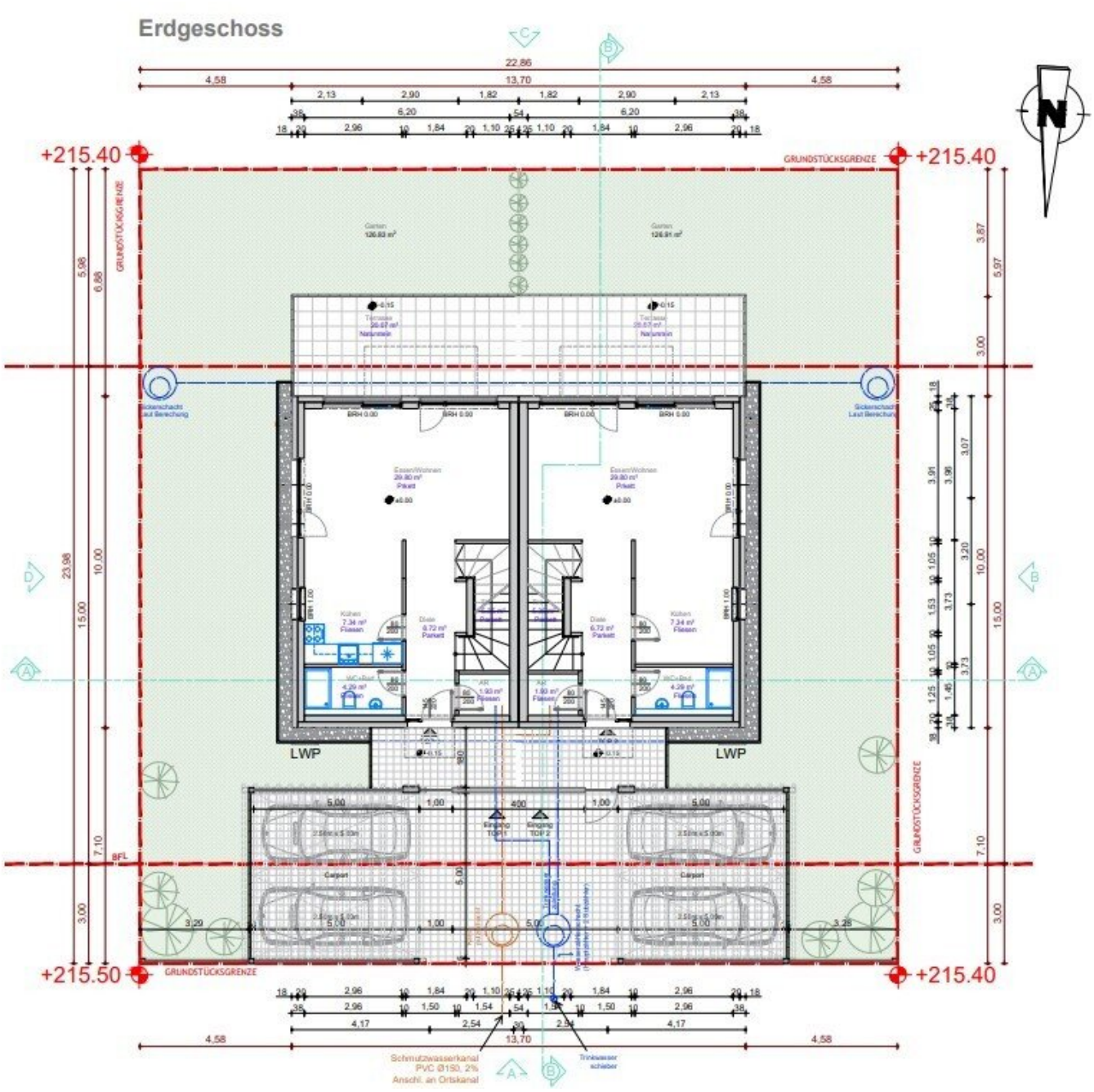
Obergeschoss:

Balkon	5.10	m²
TH+Vorraum	9.87	m²
WC+Bad	4.83	m²
AR	1.66	m²
Zimmer 1	11.96	m²
Zimmer 2	12.18	m²
Zimmer 3	11.98	m²
Garderober	2.05	m²
	54.53	m²

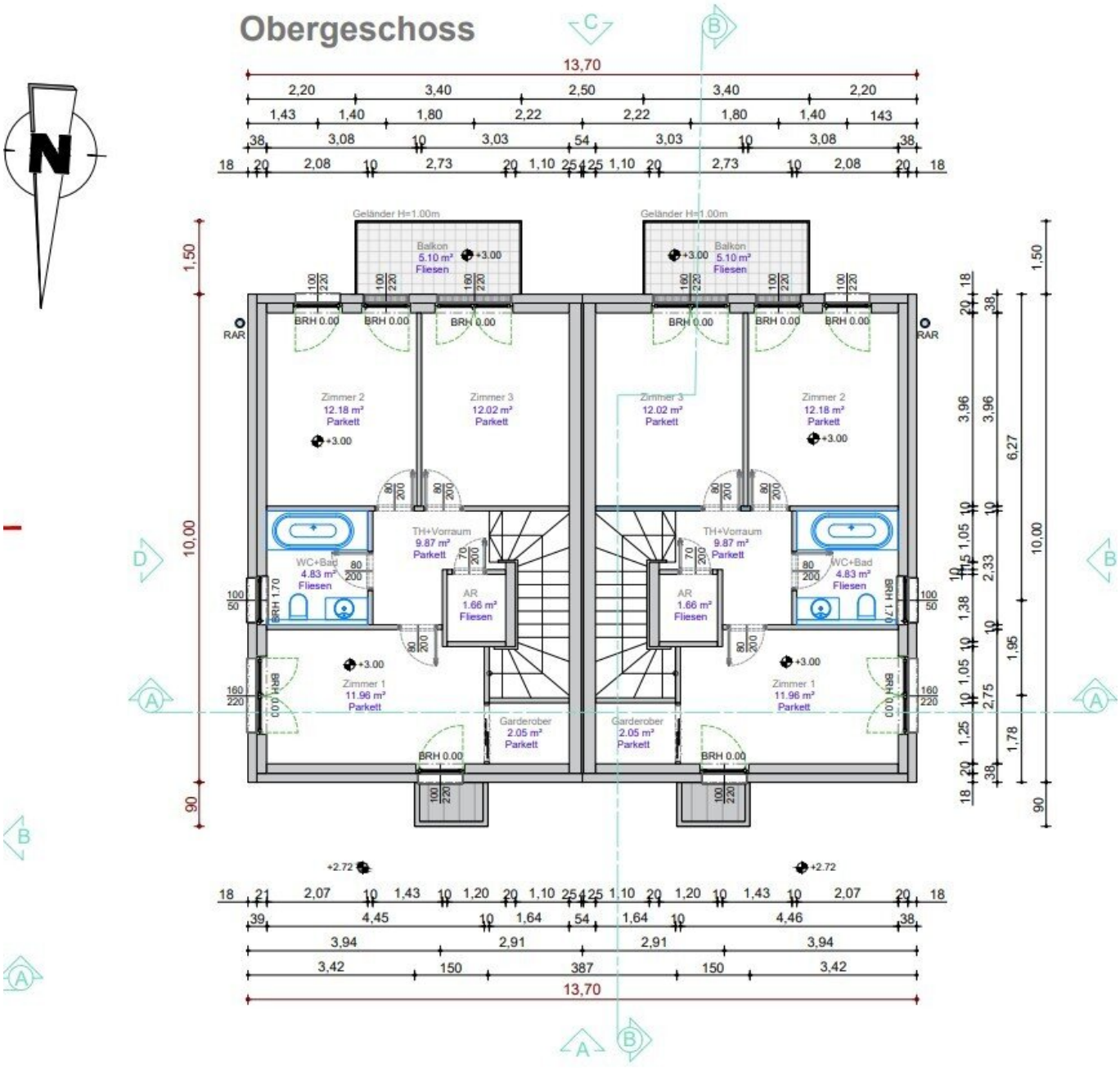
Haus 2	109.96	m²
Balkon	**5.10**	**m²**
Terrasse	**20.07**	**m²**
Garten	**126.91**	**m²**

Gesamt Wohnnutzfläche:

Haus 1	109.96	m²
Haus 2	109.96	m²
	219.92	m²
Gesamt Wohnfläche	219.92	m²
Gesamt obererdische bebaute Fläche	274.00	m²
Grundstückfläche	548.00	m²


Erdgeschoss
+215.40
+215.50
GRUNDSTÜCKSGRENZE
LWP
Carport
Garten
Terrasse
Essen/Wohnen
Diele
Küchen
WC+Bad
Schmutzwasserkanal
PVC Ø150, 2%
Anschl. an Ortskanal
Trinkwasser
schieber

Obergeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in Pottendorf, Niederösterreich!

Diese moderne Doppelhaushälfte mit 113 m² Wohnfläche zzgl. 20 m² Terrasse, 5 m² Balkon, 280 m² Grundfläche inkl. 100 m² Garten und 2 Parkplätze, wird derzeit schlüsselfertig um einen Kaufpreis von € 465.000 angeboten.

Das lichtdurchflutete Zuhause verfügt über insgesamt vier Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bieten. Egal, ob Sie eine Familie gründen möchten, ein Homeoffice einrichten oder einfach nur Platz für Gäste benötigen – hier finden Sie die perfekte Lösung. Der Außenbereich ist ebenso beeindruckend wie das Innenleben: Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse oder im Garten, wo Sie die frische Luft und die Ruhe der Umgebung schätzen können.

Die durchdachte Raumaufteilung ist ein weiteres Highlight. Mit zwei modernen Bädern sind Sie bestens aufgestellt, wenn es um Komfort und Funktionalität geht. Eines der Bäder verfügt über eine Badewanne, während das andere mit einer Dusche ausgestattet ist – ideal für jede Lebenssituation.

Die hochwertigen Materialien, die in diesem Haus verwendet wurden, sprechen für sich: Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine stilvolle Note, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Darüber hinaus sorgt die innovative Luftwärmepumpe für eine effiziente und umweltfreundliche Heizlösung, die Ihre Betriebskosten niedrig hält.

Die Lage könnte nicht besser sein: Pottendorf bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. Auch der Alltag ist hier bestens organisiert – Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen Ihr Leben einfach und angenehm.

Zwei Stellplätze runden dieses großartige Angebot ab und bieten Ihnen den Komfort, immer einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug zu haben. Anschlüsse für PV-Anlage am Dach und E-Ladestation sind vorbereitet.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Dieses Traumhaus in Pottendorf wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Leben!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap