

**Charmantes Sommerhaus mit Potenzial in Pottendorf |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24033**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

Stuhlhofergasse 8

1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





ZELLMANN  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Dieses idyllische Sommerhaus in Pottendorf vereint Ruhe, Natur und vielfältige Möglichkeiten. Eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten mit jahrzehntealten Bäumen und einem modernen Pool, bietet die Liegenschaft den perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden. Gleichzeitig eröffnet sie Ihnen die Chance, Wohnbereiche nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und so ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Die Liegenschaft umfasst ein Grundstück von 755 m<sup>2</sup>, auf dem ein in den 1970er Jahren errichtetes Sommerhaus mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht. Ergänzt wird es durch eine Werkstatt (ca. 16,5 m<sup>2</sup>), ein Gartenhaus (ca. 9 m<sup>2</sup>), ein Nebengebäude und weitere praktische Nebenflächen.

Das Haus wurde teilweise modernisiert – Schlafzimmer und Bad präsentieren sich bereits im erneuerten Zustand, während Küche und Wohnzimmer bewusst im Altbestand belassen wurden. So haben Sie die Möglichkeit, die Räume individuell zu renovieren und ganz nach Ihren Wünschen auszustatten.

Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>, davon 12 m<sup>2</sup> überdacht) mit offenem Kamin, die gemütliche Stunden im Freien verspricht. Der Garten mit Pool, Obstbäumen und einer neuen Gartenhütte lädt zum Entspannen ein.

## Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: ca. 57 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 757 m<sup>2</sup> (digital vermessen, im Grenzkataster eingetragen)
- Nebengebäude: Werkstatt, Schuppen, Gartenhaus, Gewächshaus
- Pool: 4 m Durchmesser, hochwertige Technik
- Gartenhütte (neu, ca. 9 m<sup>2</sup>, mit Stromanschluss)
- Heizung: Holzofen & Klimaanlage
- Trinkwasserbrunnen am Grundstück
- Kanalanschluss neuwertig
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen
- Parkplatz: Stellplatz am Grundstück, weitere Parkmöglichkeiten in der Gasse

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung von Pottendorf (Bezirk Baden). Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie Wien und Wiener Neustadt in kurzer Zeit:

- 5 Minuten zur A3 (Südostautobahn)
- 5 Minuten zum ÖBB-Bahnhof Pottendorf, ca. 10 Minuten nach Ebreichsdorf oder Wampersdorf
- 5 Minuten zur Expressbus-Haltestelle nach Wien
- 3 Gehminuten zu lokalen Buslinien

Infrastruktur vor Ort: Supermärkte, Apotheke, Ärztezentrum, Bauernmarkt, Gastronomie sowie Kindergarten und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen und Fachhochschulen sind in Baden, Eisenstadt und Wiener Neustadt leicht erreichbar.

## **Rechtliche Angaben**

- Energieausweis: Nicht erforderlich gem. § 5 Abs. 7 EAVG 2012

## **Ihre Chance**

Dieses Objekt bietet nicht nur Wohnen, sondern Lebensqualität. Dank des großzügigen Grundstücks, der naturnahen Lage und des vorhandenen Gestaltungspotenzials eignet sich die Liegenschaft sowohl für private Käufer mit Visionen als auch für Bauträger, die Entwicklungsmöglichkeiten erkennen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBI. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap