

**Absolute Ruhelage, Doppelhaushälfte mit Garten in
Pottendorf! BAUSTART bereits erfolgt!**



Objektnummer: 5505

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	158,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	12,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Bigus

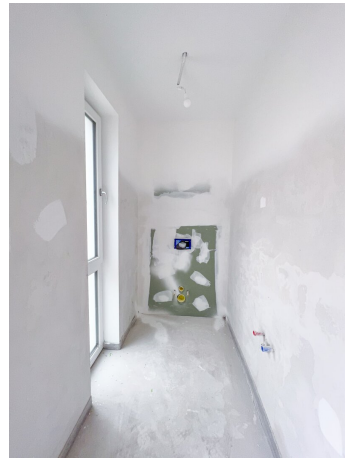
Immobilienquartier



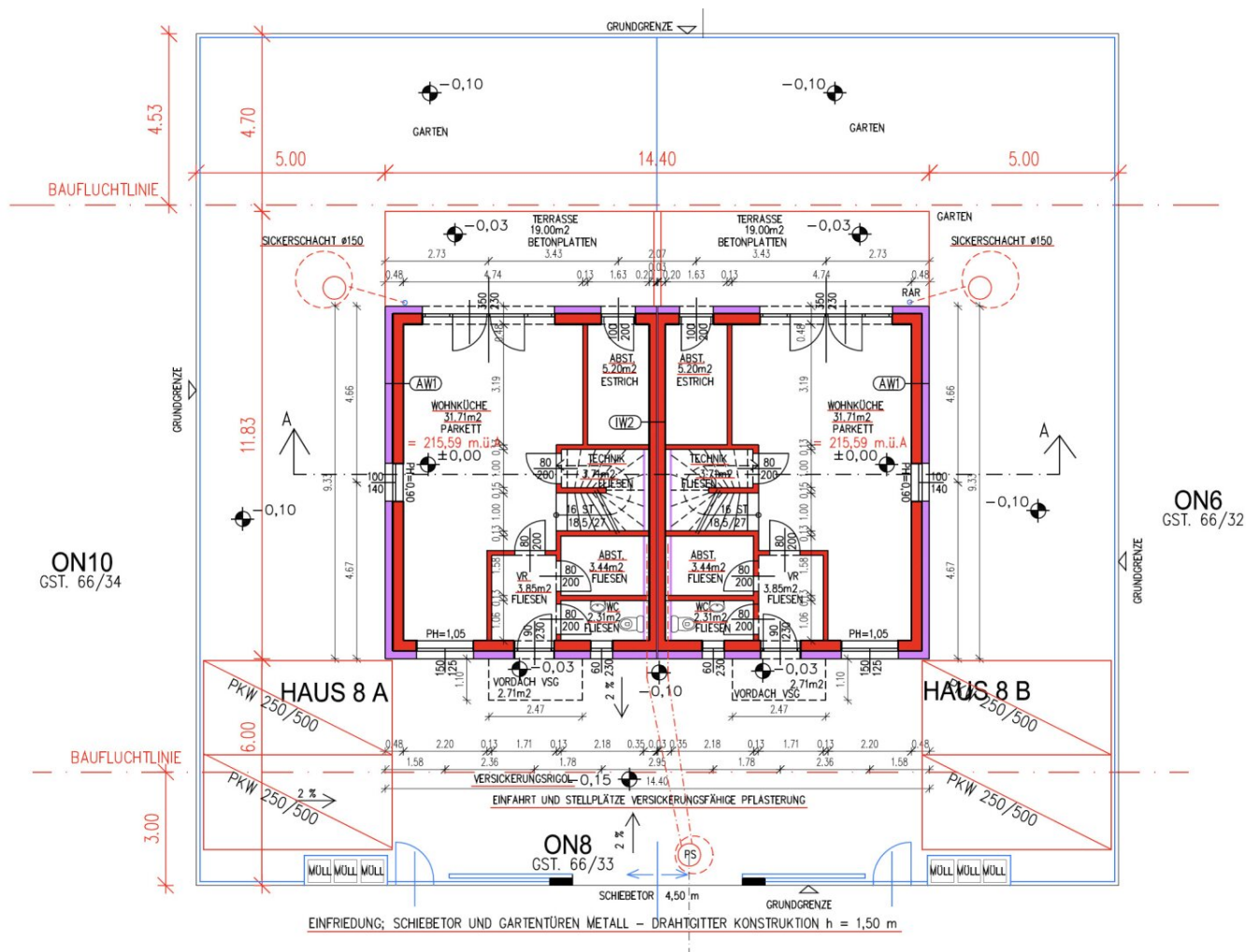




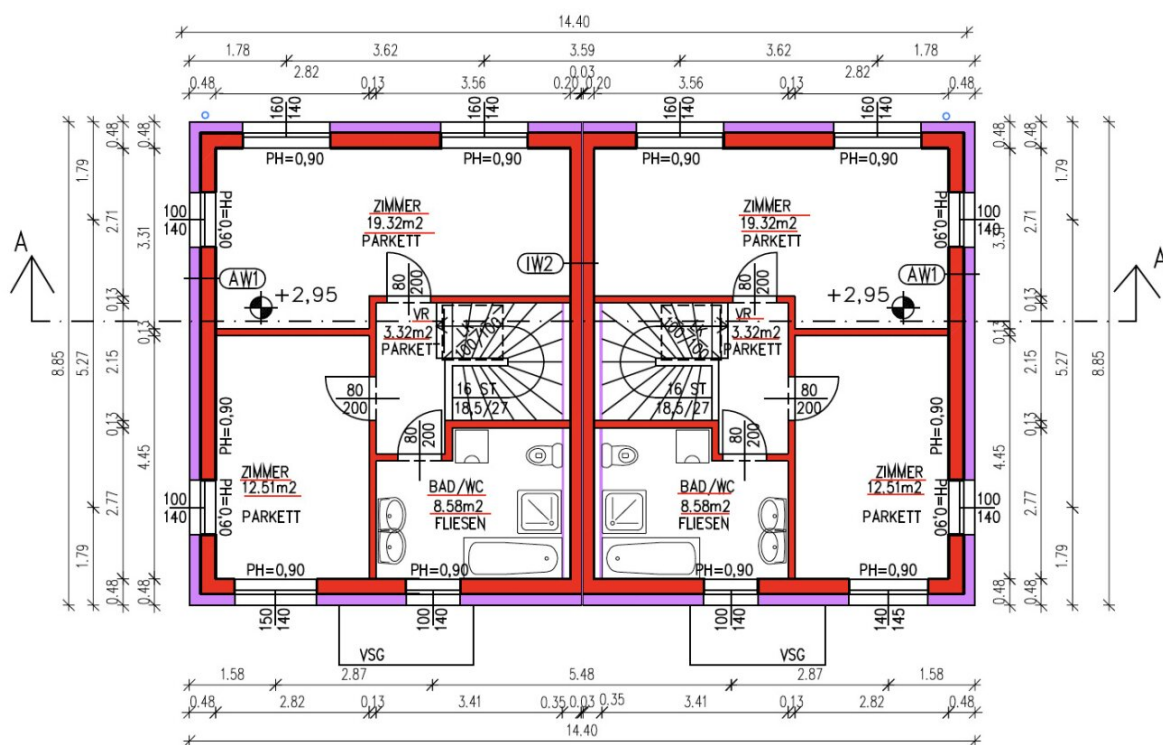




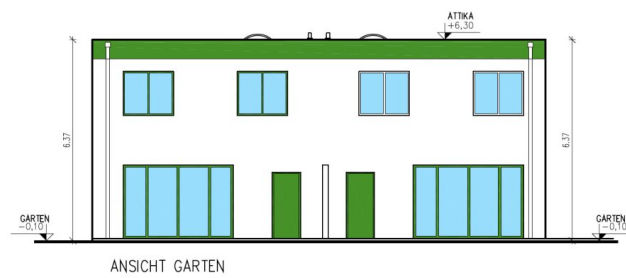
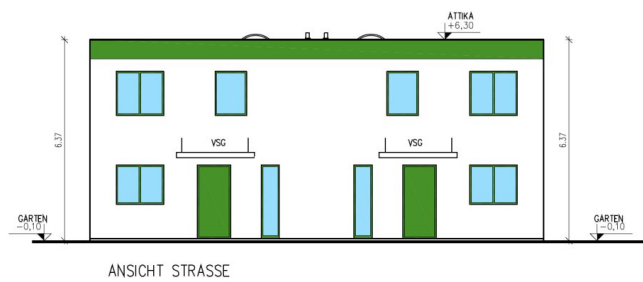




ON6
GST. 66/32



1. STOCK



Objektbeschreibung

ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Pottendorf in absoluter Ruhelage! H1A

- + Ziegelmassivbauweise
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen
- + Fussbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- + belagsfertig
- + 93,95 m² Wohnnutzfläche, 19 m² Terrasse, ca. 158 m² Garten
- + optional 2 oder 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- + Baustart bereits erfolgt!

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise auf einem Eigengrund mit ca. **158 m²** großen **Garten** in Pottendorf welches sich in Bau befindet. Das Haus verfügt über **3 Zimmer** (optional 4 Zimmer) und die Wohnfläche beläuft sich auf **93,95 m²** aufgeteilt auf zwei Geschosse. Das Haus wird belagsfertig übergeben, somit können Sie die Innenausstattung vollkommen nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 31,72 m² große Wohnküche mit Ausgang zur 19 m² Terrasse und zum Garten
- eine separate Toilette mit Fenster
- eine Garderobe oder Abstellraum
- ein von aussen begehbarer Technikraum

Obergeschoss:

- ein **19,32 m²** großes, helles Schlafzimmer welches optional teilbar ist und man dadurch

insgesamt **3 Schlafzimmer** hat

- ein weiteres **12,51 m²** großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Vorbereitungen für Dusche und Badewanne und WC

Es sind **2 Autoabstellplätze** vorhanden. Der genannte Kaufpreis von 359.000,- Euro versteht sich **belagsfertig**. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten Luftwärmepumpe samt Warmwasserspeicher.

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnhaussiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene Bahnhof Pottendorf-Landegg befindet sich 1,8 km entfernt. Mit der S-Bahn **35 Minuten** Fahrzeit bis **Wien Meidling (U4, U6)**. Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Ärzte, sowie auch Schulen und Kindergärten sind der Umgebung.

Baubeginn bereits erfolgt! Voraussichtliche Fertigstellung ist Ende zweites Quartal 2026 (Wetterabhängig)! Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Aufnahmen eines abgeschlossenen Projekts, die lediglich als Referenz bzw. Beispielbilder dienen.

Kaufpreis belagsfertig: 359.000,-

Provision: 3% zzgl. Ust

Die Vertragsabwicklung und Treuhandabwicklung wird von einem Anwalt, Herr Mag. Thomas Steiner für 1,5 % zzgl. Ust und Barauslagen durchgeführt.

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per E-Mail bigus@immobilienquartier.at oder **Herr Uyar** unter [0699 / 17 10 59 18](tel:069917105918) oder per E-Mail uyar@immobilienquartier.at.

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

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