

Familienidyll in Pöttsching: Charmantes Einfamilienhaus mit Garten für 319.000 €!



Objektnummer: 3108

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7033 Pötsching
Baujahr:	1966
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	184,56 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	77,54 m ²
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	52,68 €
USt.:	5,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81
H +43 660 155 95 48



















LEGENDE

	Geltungsbereich
	Bauland innerhalb des Ortsverbands, aber außerhalb des Geltungsbereichs, gemäß digitalem Flächenwidmungsplan in der Fassung der 7. Änderung
	zwingende vordere Baulinie (an eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen)
	nicht zwingende vordere Baulinie
	hintere Baulinie
	Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
	Straßenfluchtlinie

GRUNDSTÜCKE ODER BEREICHE OHNE VORDERER (HINTERER) BAULINIE: DIE VORDERE (HINTERE) GRUNDSTÜCKSGRENZE IST HIER ZUGLEICH DIE BAULINIE (KEINE ZWINGENDE BAULINIE)

MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSANZAHL/GEBAUDEHÖHE

	eingeschoßig mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 5,5 m)
	eingeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. Staffelgeschoß und Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 5,5 m)
	zweigeschoßig mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 8 m)
	zweigeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. Staffelgeschoß und Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 8 m)
	ein zweites Obergeschoß ist nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20° zulässig die maximale Gebäudehöhe für I und I+: 5,5 m die maximale Gebäudehöhe für II: 6,5 m
	dreigeschoßig, an den Blockenden maximal zweigeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß die maximale Gebäudehöhe für III: 9,0 m die maximale Gebäudehöhe für II+: 6,5 m
	Zusatzbestimmung Z.GH1: Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind sämtliche Gebäudeteile, die über 5,5 m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird.



SEITENS DER BAUVERBER IST DIE ERMITTLUNG (BERECHNUNG) DER GEBAUDEHÖHE IN NACHVOLLZIEHBARER FORM DEN EINREICHUNTERLAGEN BEIZULEGEN.

BEBAUUNGSWEISE

	offen
	halboffen
	geschlossen
	im Fall der offenen oder der halboffenen Bebauung sind Mauern in Verlängerung des Hauptgebäudes zu errichten, um die Straßenfront zu schließen (im Sinne einer geschlossenen Bebauung)

BEBAUUNGSDICHTE

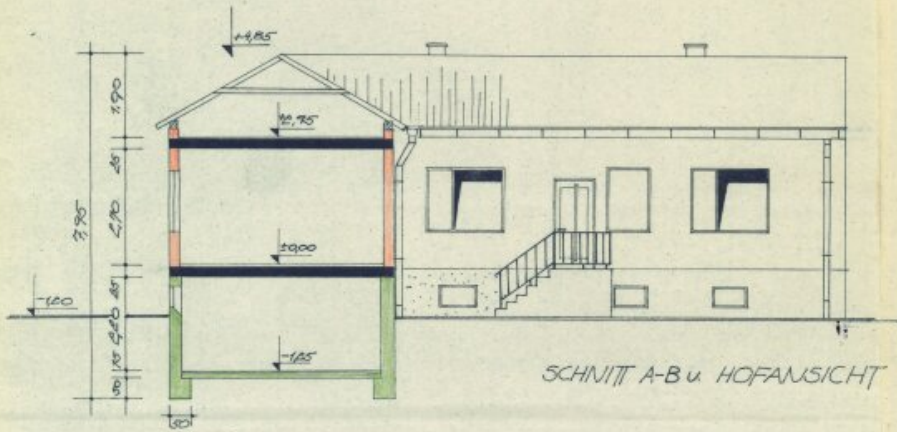
	Angabe der maximalen bebaubaren Fläche des Grundstücks in Prozent
---	---

DACHNEIGUNGEN

	Angabe der zulässigen Dachneigungen in Grad
	Zusatzbestimmung Z.0 1: Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 30° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.
	Zusatzbestimmung Z.0 2: Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 25° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.
	Zusatzbestimmung Z.0 3: Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 15° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.



HERRN FRIEDRICH UNGER

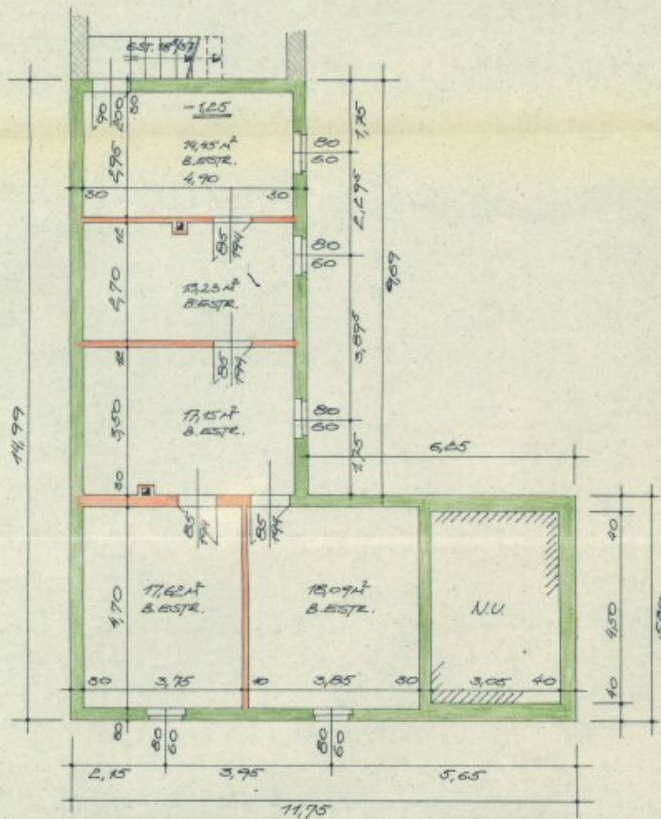


SCHNITT A-B u. HOFANSICHT

MAUER
ANZAHL
UR. 35

LICHTENW.

SITUATION



KELLERGECHOSS

BAUHERR: *Fritz*

BAUFÜHRER:

Johann Dobronitz

Maurermeister

SIGLESS BGLD

Kirchenallee 4, Tel. 0 26 26 235 5 02

BAUBEHÖRDE:

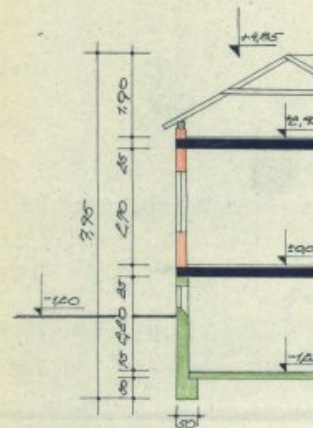
Bei der Bauverhandlung

vorgelegt u. zur Aus

vom *4. August*



M- 1:100



Hand-drawn floor plan of a house with dimensions and room labels in German. The plan includes a kitchen (Küche), living room (Zimmer), bedroom (Zimmer), bathroom (Bad), and a cabinet (Kabinett). Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm).

Rooms and Dimensions:

- KABINETT:** 15,00 m², 5,00 m x 3,00 m
- BAD:** 4,85 m², 2,50 m x 1,94 m
- KÜCHE:** 11,83 m², 3,50 m x 3,38 m
- ZIMMER (top left):** 18,24 m², 3,80 m x 4,80 m
- ZIMMER (bottom left):** 18,72 m², 3,90 m x 4,80 m
- EINFABRT:** 1,85 m x 3,20 m

Other Labels and Dimensions:

- WC:** 1,44 m x 1,44 m
- P.V.C.:** 1,44 m x 1,44 m
- Stairs:** 1,80 m x 1,40 m
- Dimensions:** 11,75 m (total width), 7,05 m (total depth), 1,85 m (entrance width), 3,20 m (entrance depth), 3,90 m (living room width), 4,80 m (living room depth), 3,80 m (bedroom width), 4,80 m (bedroom depth), 3,50 m (kitchen width), 3,38 m (kitchen depth), 2,50 m (bathroom width), 1,94 m (bathroom depth), 5,00 m (cabinet width), 3,00 m (cabinet depth).

Hand-drawn floor plan of a rectangular building. The plan shows a large central rectangle with a smaller rectangular extension on the right side. Dimensions are given in feet and inches. The main rectangle has a width of 47'0" and a length of 57'0". The extension on the right is 17'6" wide and 8'57" high. The total width of the building is 64'6". The total length is 65'10" (57'0" + 8'10"). The area of the main rectangle is 2685 sq. ft. The area of the extension is 150 sq. ft. The total area is 2835 sq. ft. The plan also shows a small square area of 17'6" x 8'57" and a small square area of 17'6" x 8'57".

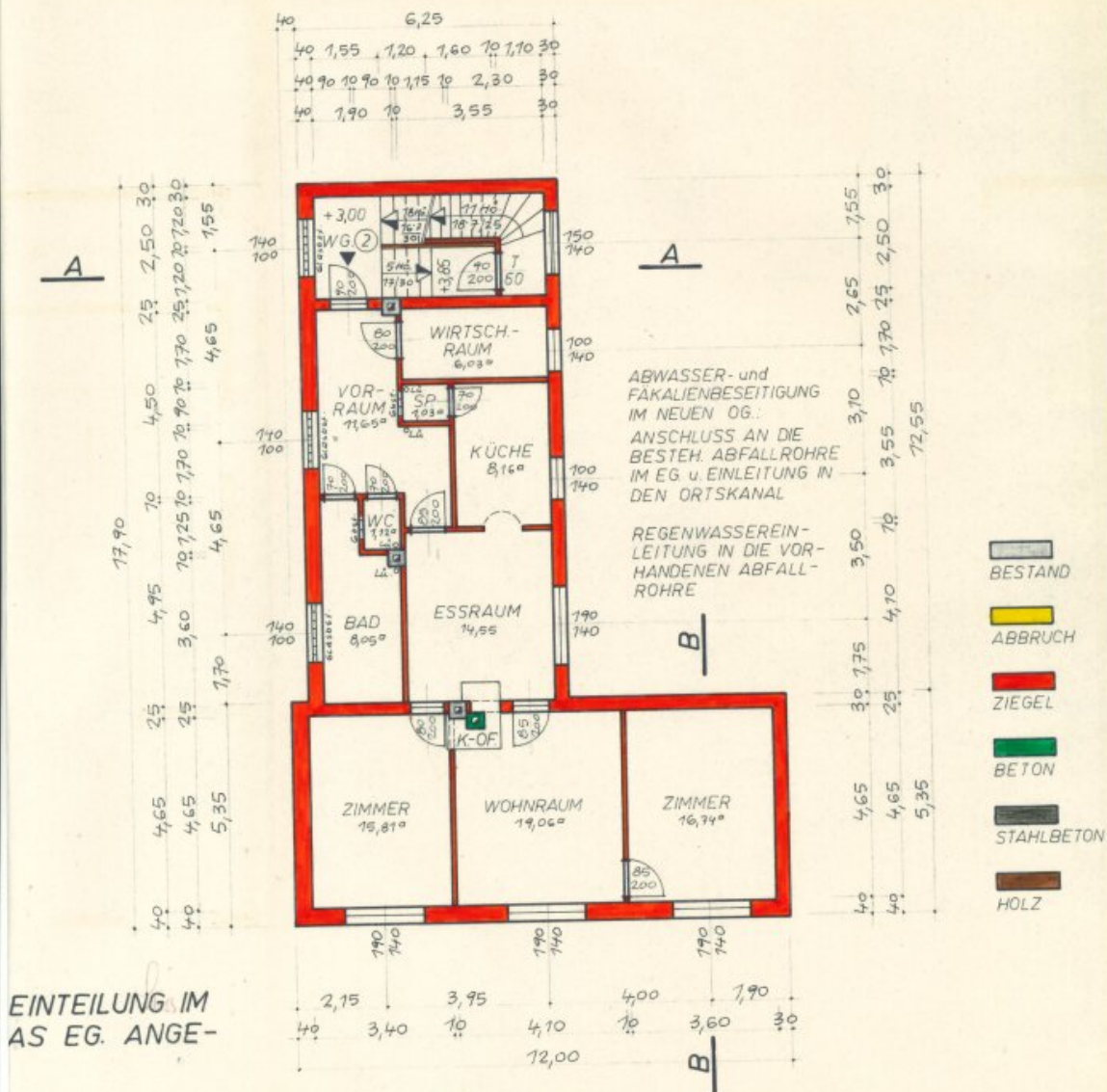
Dimensions and Area Calculations:

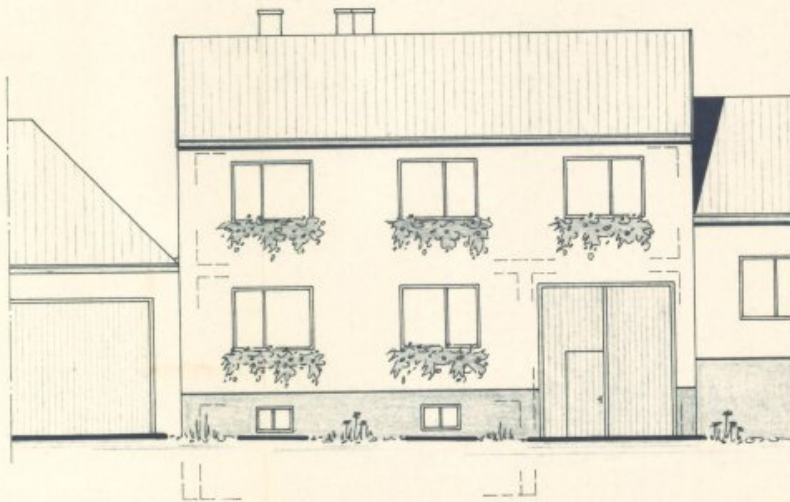
- Main Rectangle: 47'0" x 57'0" = 2685 sq. ft.
- Extension: 17'6" x 8'57" = 150 sq. ft.
- Total Area: 2685 sq. ft. + 150 sq. ft. = 2835 sq. ft.

KELLER GE

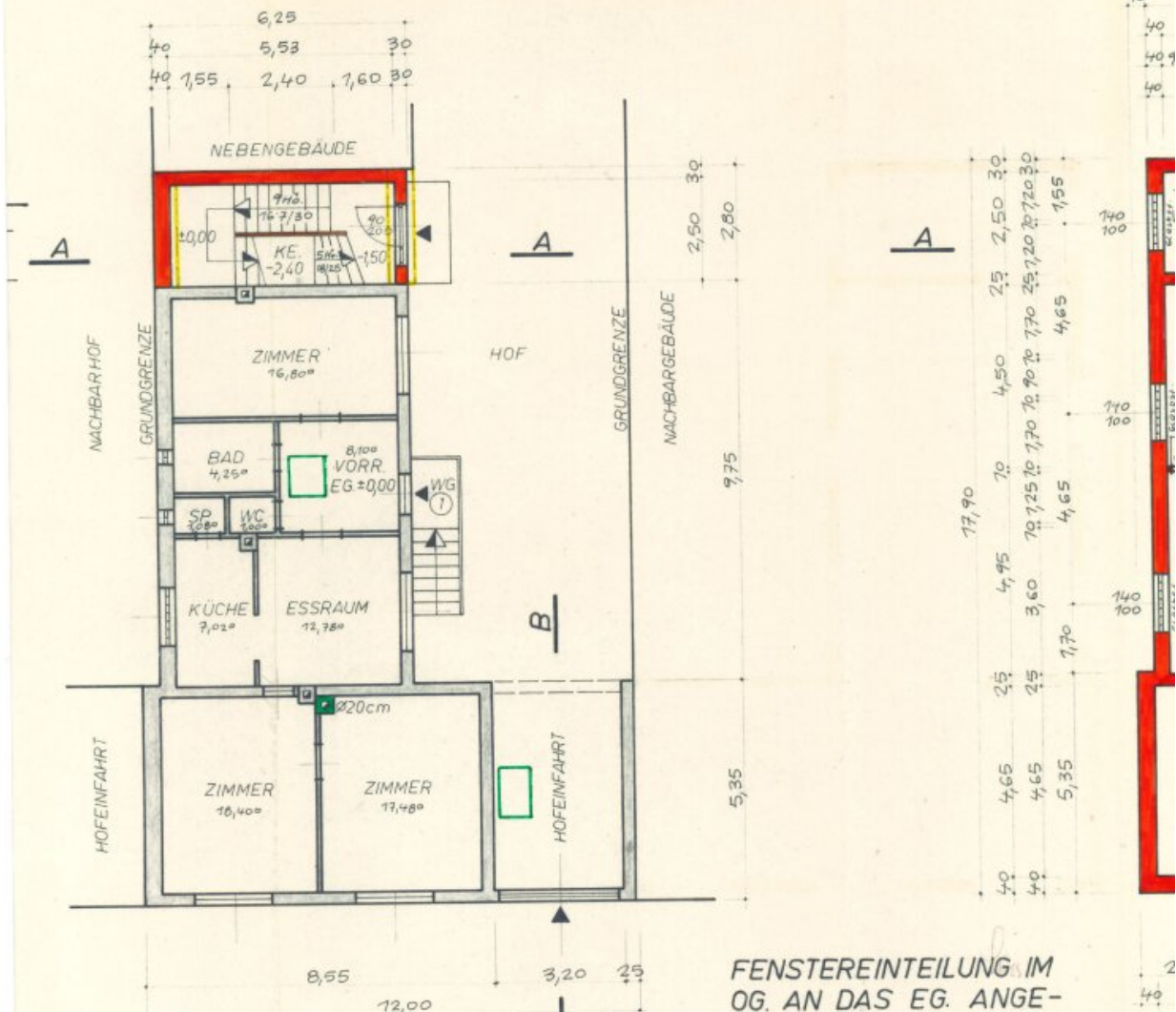
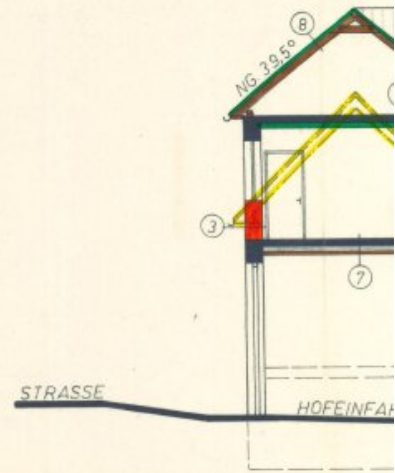


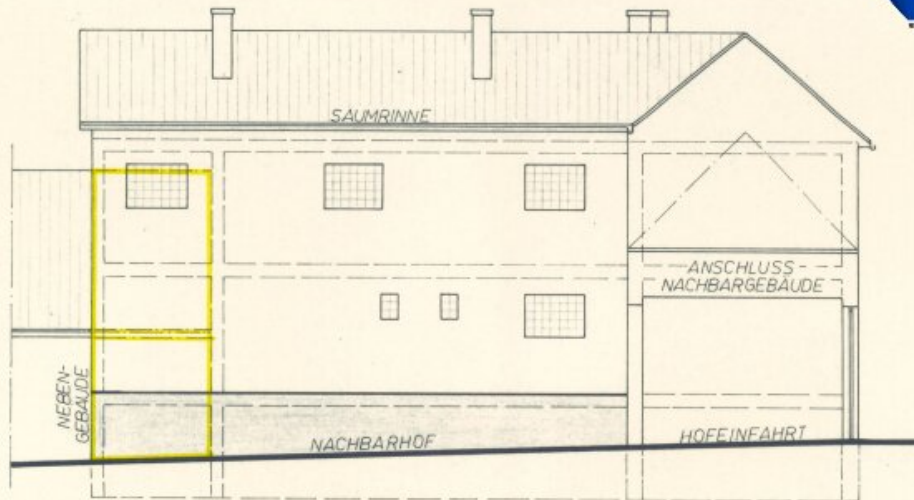
SCHNITT B - B u. HOFANSICHT (SÜDEN)





STRASSENANSICHT
(WESTEN)

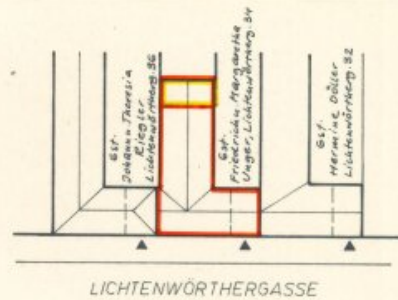




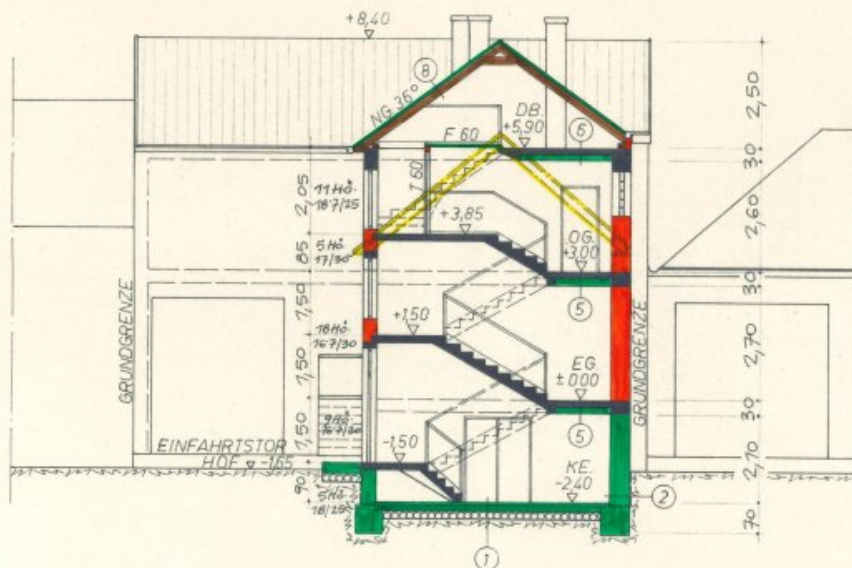
NACHBARANSICHT (NORDEN)

- 1 **Kellerboden:**
Bodenbelag
Betonestrich 4cm
Feuchtheitsisol.
Unterbeton 10cm
Rolleisotterlage 15cm
- 2 **Kellerwände:**
Innenwandverputz
Betonwand
Feuchtheitsisol.
Schutzschicht aus
Hartschaumstoffplatten
- 3 **Außenwände:**
Innenwandverputz
Porotherm 386 mit
15cm Stiel
Außenverputz K2H
- 4 **Innenwandverputz**
Porotherm 386 mit
15cm Stiel
Außenverputz K2H

- 5 **Geschossdecken:**
Bodenbelag
Betonestrich 4cm
Tefwolle 70PS 48/90
Betondecke 18cm
Deckenverputz
- 6 **Oberste Decke:**
Betonestrich 4cm
Tefwolle 70PS 48/90
Dampfsperre
Betondecke 18cm
Deckenverputz
- 7 **Einfahrtsdecke:**
Bodenbelag
Betonestrich 4cm
Tefwolle 70PS 48/90
Dampfsperre
Tefwolle WOP 6cm
Holzschalung 2cm
- 8 **Dach:**
Wellenblech mit dunkelgrün
Holzsatteldachstuhl



LAGEPLAN, M=1:500



**SCHNITT A - A
STIEGENHAUSZUBAU**

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 7033 Pötsching, einer charmanten Gemeinde im Burgenland, die Ihnen all das bietet, was Sie für ein entspanntes und harmonisches Leben benötigen. Dieses wunderschöne Einfamilienhaus ist nicht nur ein Platz zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 184 m² bietet dieses Haus ausreichend Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Ob Sie eine große Familie haben oder einfach nur viel Platz für Ihre Hobbys und Interessen benötigen – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Komfort und Funktionalität.

Die Wohnfläche teilt sich dabei auf in das OG mit 102,2m² und die Einlegerwohnung im EG mit rund 82m². Die beiden Wohneinheiten können komplett unabhängig voneinander benutzt, oder bei Bedarf zusammengelegt werden.

Die Lage in Pötsching ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule, die Ihren Kindern eine ausgezeichnete Bildung ermöglicht. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend – der Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte, sodass Sie die Vorzüge der Natur und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt genießen können.

Mit einem Kaufpreis von 319.000,00 € bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus nicht nur ein Zuhause, sondern eine Investition in Ihre Zukunft. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig von der idyllischen Umgebung und der freundlichen Nachbarschaft zu profitieren.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Pötsching wartet auf Sie!

Aufteilung:

EG (82,36m²)

- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Küche
- 3 Zimmer

- Abstellraum

OG (102,2m2)

- Vorraum
- Wirtschaftsraum
- Badezimmer
- Wohnküche
- Speis
- 3 Zimmer

KG (77,54m2)

Ausstattung:

- Garten
- Gaszentralheizung
- Nebengebäude (Stall, Werkstatt)
- 2fach verglaste Holzfenster
- Sonnenschutz
- Kachelofen

Kaufpreis: € 319.000,--

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <9.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <5.000m
Post <500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap