

**Sanierter Bungalow in ruhiger Lage in Pottendorf - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie !**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 6547/4115**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	77,90 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 566,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,58
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	22,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144















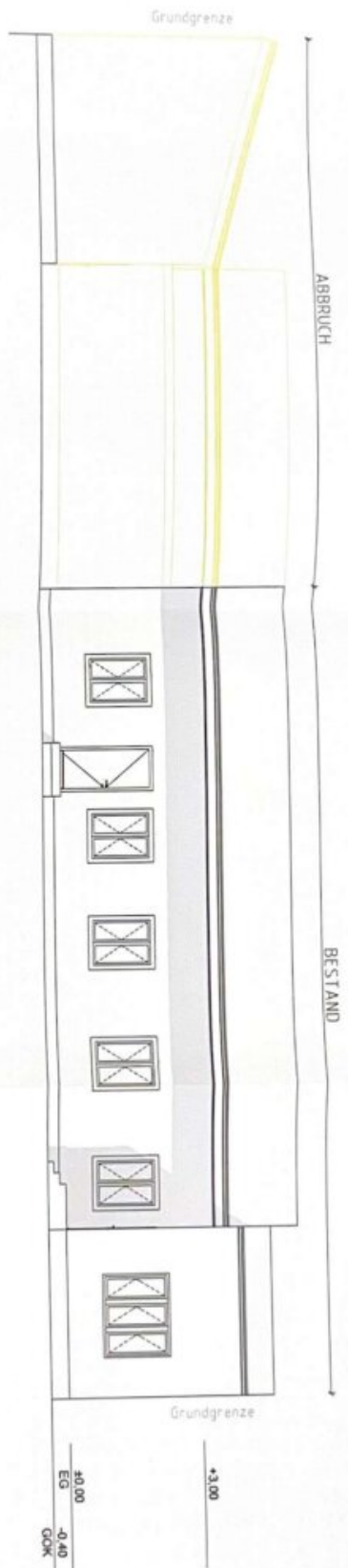




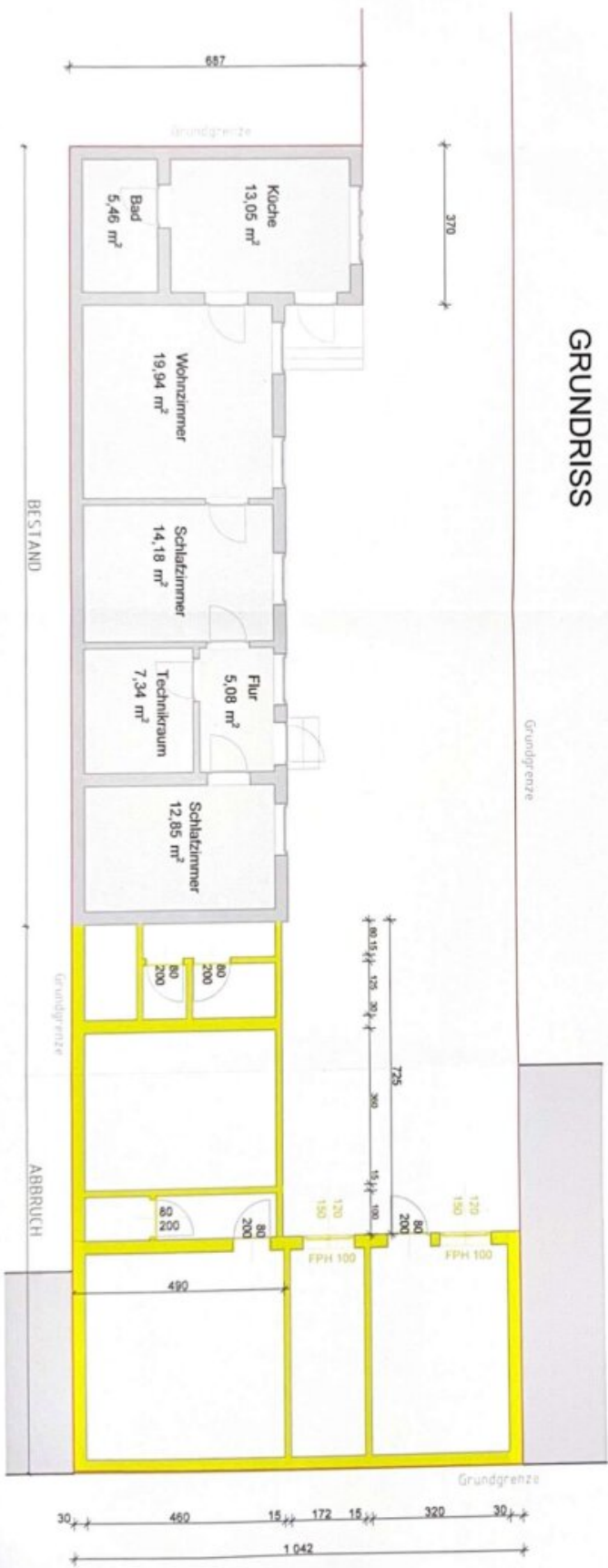




# ANSICHT SÜDWEST



## GRUNDRISS



## Objektbeschreibung

### Ländliche Idylle kombiniert mit modernem Wohnkomfort?

Wir haben das perfekte Haus in Pottendorf für Sie!

#### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Stilvoller Bungalow - perfekt für Pärchen und Ruhe-Liebhaber !**
- **rund 77,9 m² Wohnnutzfläche** bestehend aus:
  - Vorraum, Küche, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Abstellraum/Technikraum mit Waschmaschinenanschluss und Aufgang in den Dachboden (insgesamt 2 Hauseingänge)
- das Haus wurde **2024 saniert: Dämmung an der Fassade, neues Dach, neue Böden** (Laminat in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen), **neues Badezimmer und WC und neue Küche**
- **Grundstücksfläche** von rund **381 m²**
- **KFZ Abstellmöglichkeit** in der Einfahrt

#### Die ausführliche Beschreibung:

Besagter **Bungalow** verfügt über **zwei Hauseingänge**, welche jeweils über wenige Stufen erreichbar sind. Im **Vorraum** stehend befinden sich linkerhand das erste **Schlafzimmer**, geradeaus der **Abstellraum/Technikraum mit Waschmaschinenanschluss** und Aufgang in den Dachboden. Rechterhand steht Ihnen ein **Durchgangszimmer** zur Verfügung (beispielsweise als **Home Office Büro** nutzbar), von diesem aus gelangen Sie in das



**einladende Wohnzimmer.** Anschließend befindet sich die im Zuge der Sanierung 2024 eingebaute **Küche inkl. Essbereich** und der 2. Hauseingang. Das **Badezimmer** ist mit **Dusche, Waschbecken** und **WC** ausgestattet.

Abgerundet wird dieses **charmante Haus** mit dem **liebevoll angelegten Garten** inkl. einer erhöhten **Terrasse** - dieser bietet ebenso ausreichend Platz für einen Pool, hier sind **Ihren Fantasien keine Grenzen gesetzt !**

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Luftwärmepumpe**, welche im Dezember 2025 installiert wurde.

### **Infrastruktur:**

**Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Bankstellen, Kindergarten, Volksschule, Autowerkstatt, Friseur, Gasthäuser, Heurige, Restaurants** sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (**SPAR, BILLA PLUS, BIPA**) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Freizeitmöglichkeiten wie **Radwege, Wanderwege und der Schlosspark** sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Erholungszentrum Haschendorf ist mit dem Fahrrad innerhalb von rund 20 Minuten erreichbar.

### **Verkehrsanbindungen:**

#### **Auto:**

Binnen **4 Minuten** erreichen Sie die **Süd-Ostautobahn**, über die Sie binnen **30 Minuten** die **Wiener Innenstadt** erreichen

Das Einkaufszentrum "**Shopping City Süd**" erreichen Sie innerhalb von **18 Minuten**.

#### **öffentliche Anbindung:**

Der **Bahnhof Pottendorf-Landegg** ist in ca. 4 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht den Weg nach Wiener Neustadt in ca. 15 Minuten und den Weg nach Wien in ca.

25 Minuten.

Die **nächstgelegene Bushaltestelle (Pottendorf Friedhof)** ist nur wenige Minuten fußläufig von der Brunnfeldgasse entfernt, von hier aus können Sie die **Buslinie 321** nutzen.

**Pottendorferlinie:** Wien Meidling - **Pottendorf Landegg** - Wiener Neustadt Hauptbahnhof

siehe

<https://infrastruktur.oebb.at/de/projekte-fuer-oesterreich/bahnstrecken/suedstrecke-wien-villach/pottendorfer-linie>

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit genehmigt wird oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank !

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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