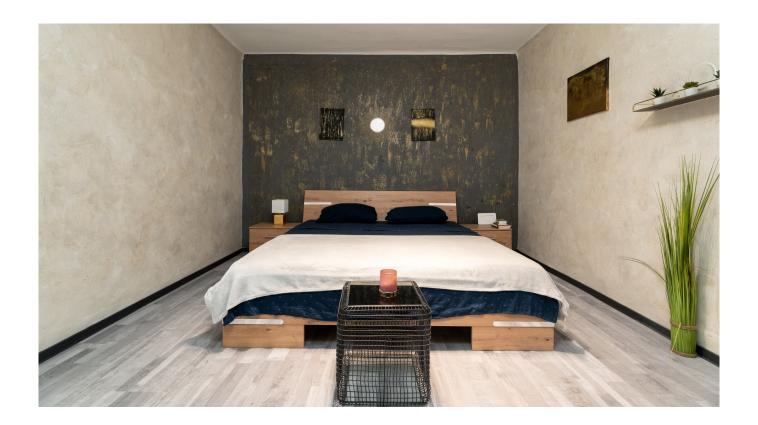
Sanierter Bungalow in ruhiger Lage in Pottendorf - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!



Schlafzimmer

Objektnummer: 6547/4115

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Brunnfeldgasse

Art: Haus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2486 Pottendorf

Alter:AltbauNutzfläche:77,90 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

 Kaufpreis:
 279.000,00 €

 Betriebskosten:
 22,62 €

Provisionsangabe:

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























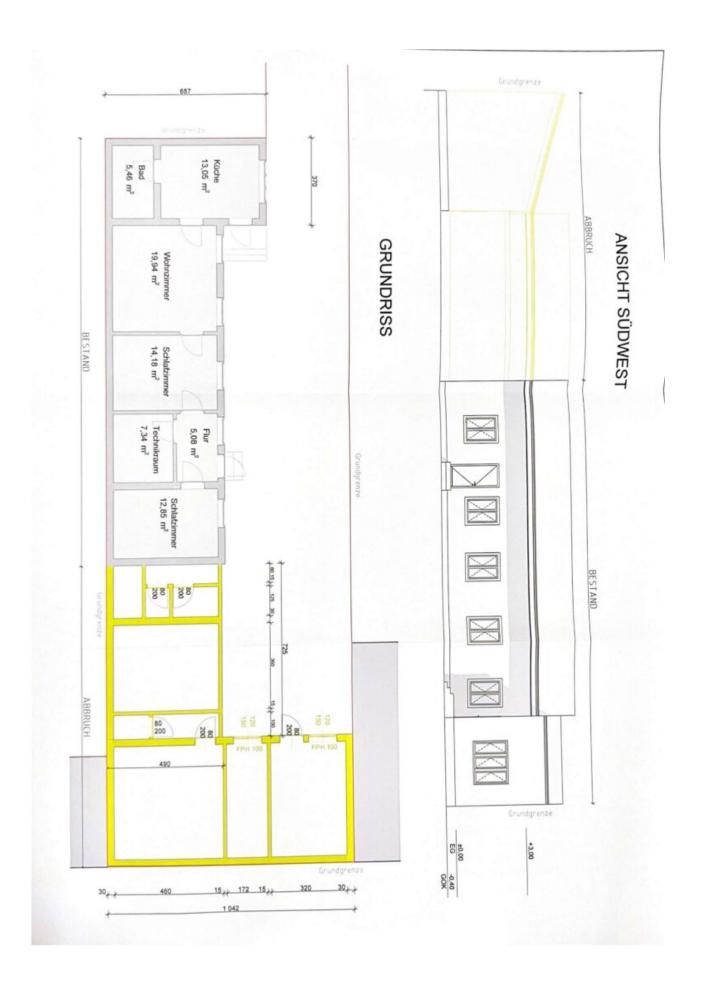












Objektbeschreibung

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** erfolgt derzeit mittels mobilem Stromradiator, die **Warmwasseraufbereitung** mittels Warmwasserboiler.

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!

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 <750m

Apotheke <1.000m Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.250m Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.250m Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap