

**Pottendorf, 18 Minuten nach Wien! Doppelhaushälfte mit  
Garten! BAUSTART bereits erfolgt!**



**Objektnummer: 5526**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

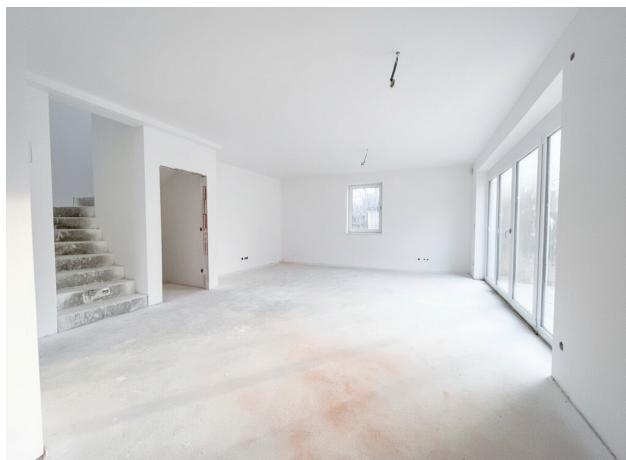
## Ihr Ansprechpartner



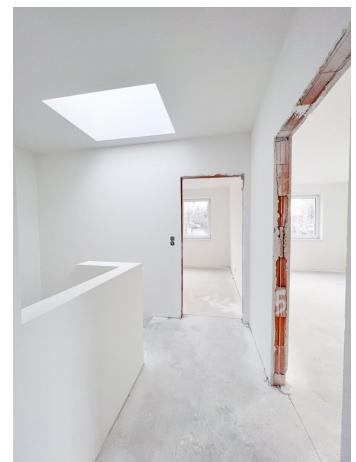
**Peter Bigus**

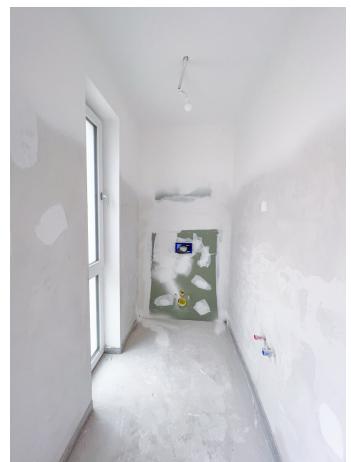
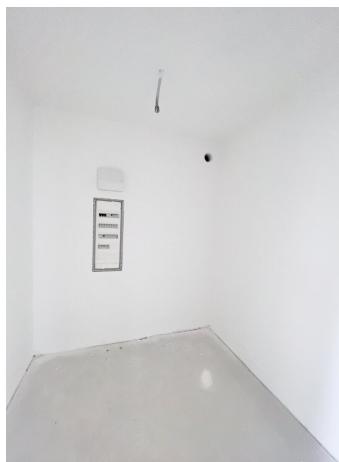
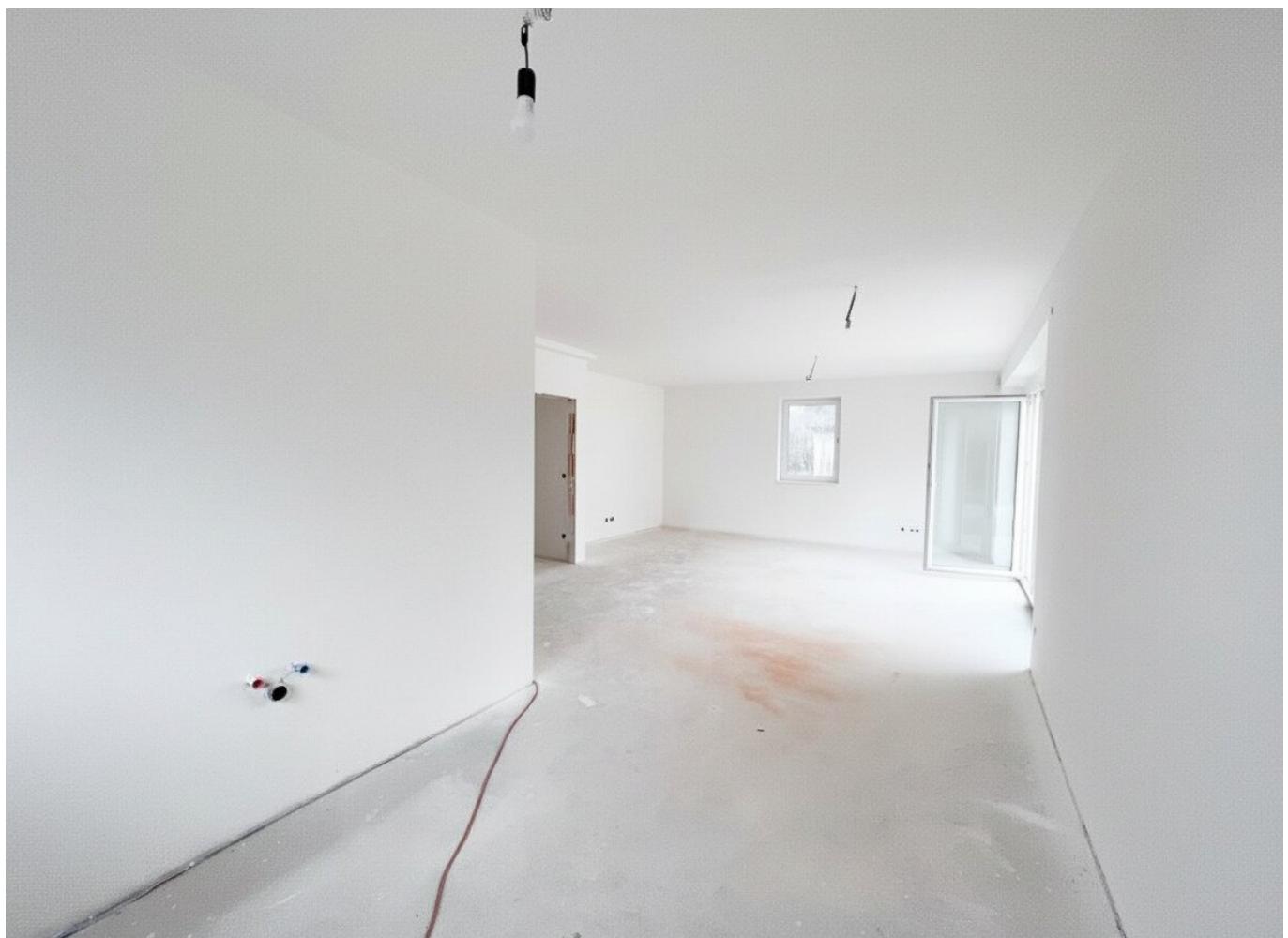
Immobilienquartier

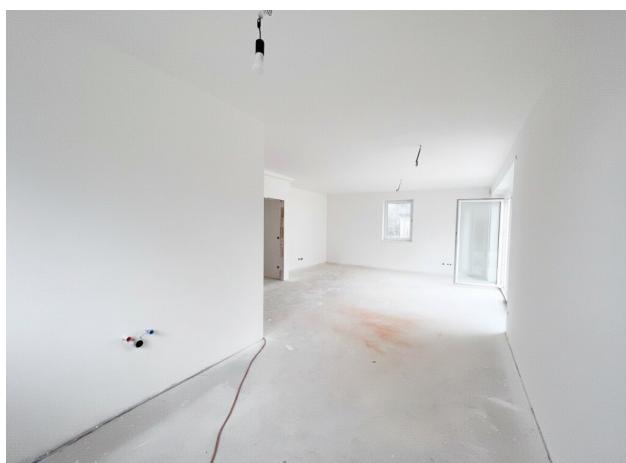


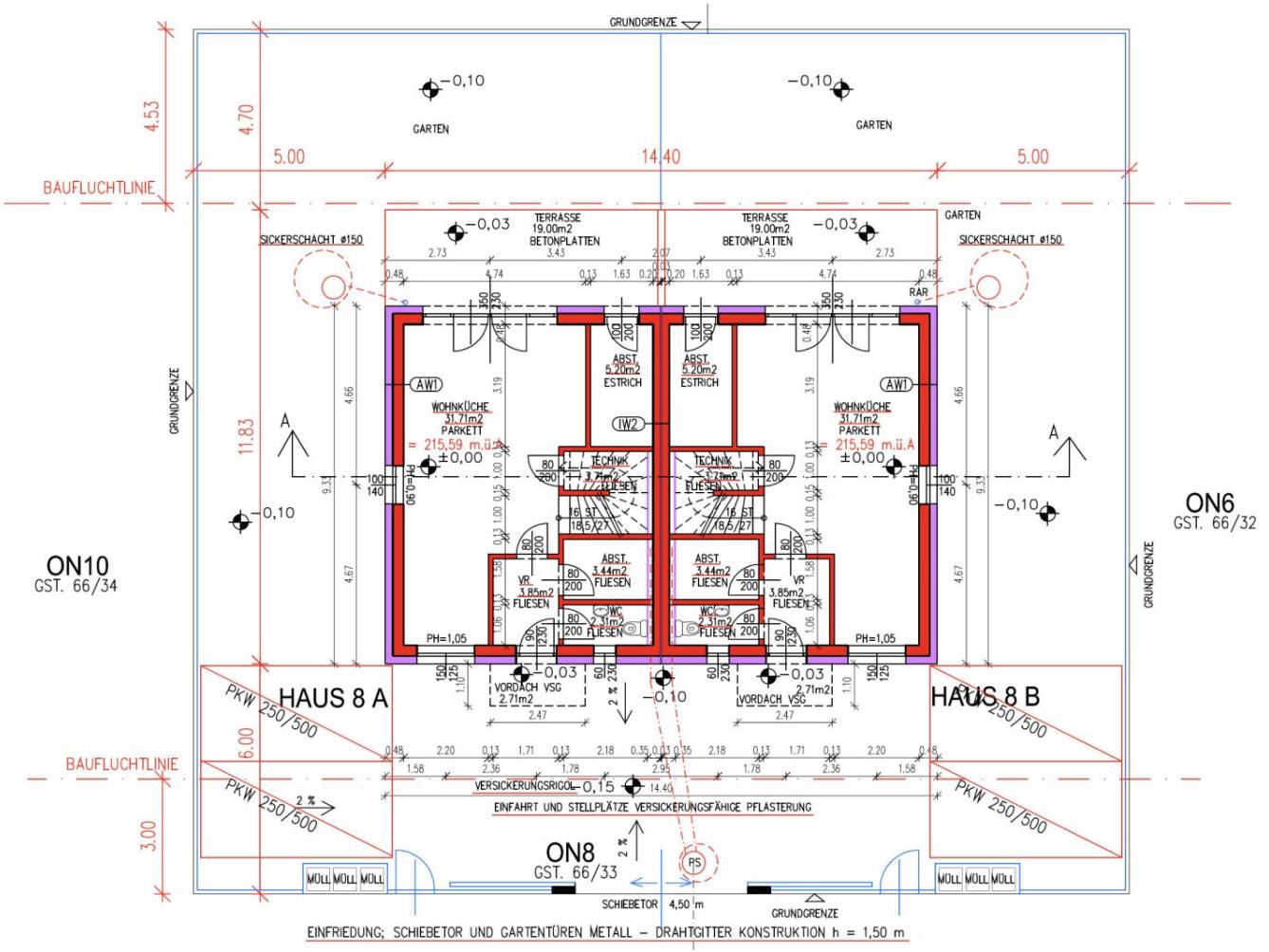




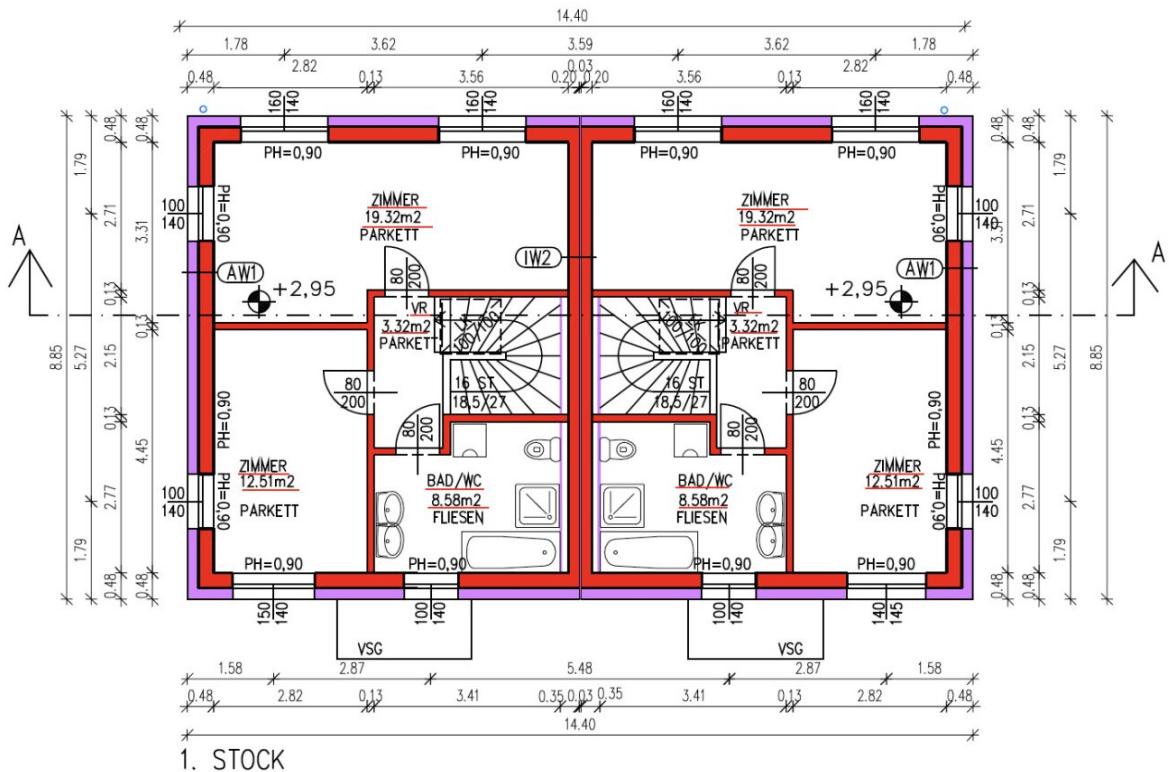


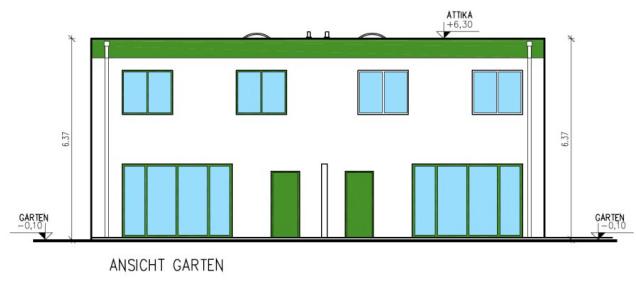
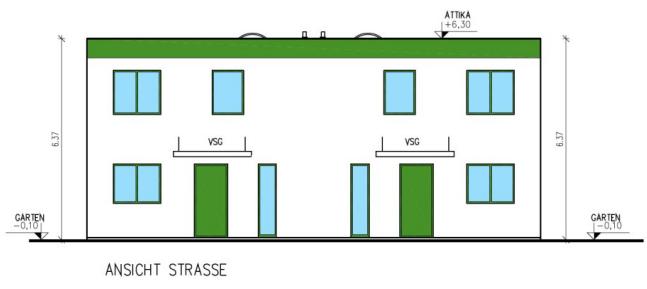






ON6  
GST. 66/32





# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Pottendorf in absoluter Ruhelage! H1B

- + Ziegelmassivbauweise
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen
- + Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- + belagsfertig
- + 93,95 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 19 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 158 m<sup>2</sup> Garten
- + optional 2 oder 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- + Baustart bereits erfolgt!

## HAUS 1A, BEREITS VERGEBEN!

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise auf einem Eigengrund mit ca. **158 m<sup>2</sup>** großen **Garten** in Pottendorf welches sich bereits in Bau befindet. Das Haus verfügt über **3 Zimmer** (optional 4 Zimmer) und die Wohnfläche beläuft sich auf **93,95 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang zur 19 m<sup>2</sup> Terrasse und zum Garten
- eine separate Toilette mit Fenster
- eine Garderobe oder Abstellraum
- ein von aussen begehbarer Technikraum

Obergeschoss:

- ein **19,32 m<sup>2</sup>** großes, helles Schlafzimmer welches optional teilbar ist und man dadurch insgesamt **3 Schlafzimmer** hat
- ein weiteres **12,51 m<sup>2</sup>** 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](mailto:bigus@immobilienquartier.at) oder **Herr Uyar** unter [0699 / 17 10 59 18](tel:069917105918) oder per E-Mail [uyar@immobilienquartier.at](mailto: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