Wo deine Familie eine glückliche Zukunft hat



Objektnummer: 25814

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Maierhof
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	129,32 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	446.000,00 €
Betriebskosten:	62,20 €
USt.:	6,22 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Glaser













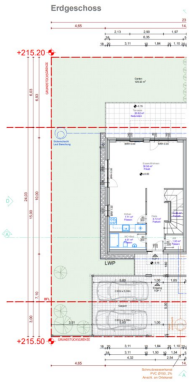


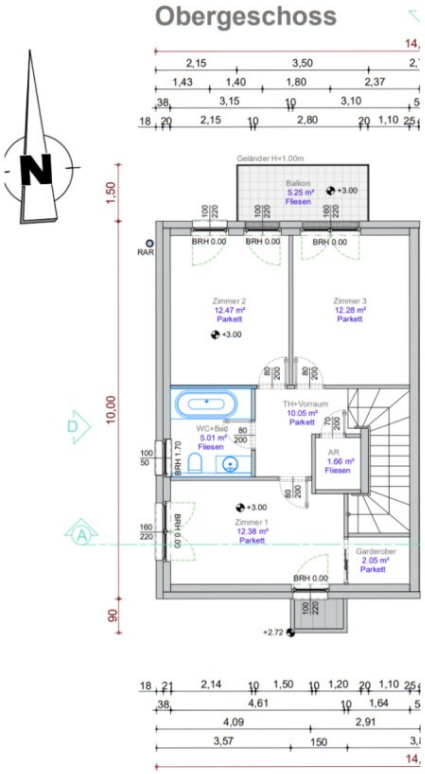









Erdgeschoss
+215.20
+215.50


Obergeschoss
Geländer H=1.00m
Balkon
5.25 m²
Fliesen
+3.00
BRH 0.00
RAR
Zimmer 2
12.47 m²
Parkett
Zimmer 3
12.28 m²
Parkett
TH+Vorraum
10.05 m²
Parkett
WC+Bad
5.01 m²
Fliesen
AR
1.66 m²
Fliesen
Zimmer 1
12.38 m²
Parkett
Garderober
2.05 m²
Parkett
BRH 1.70
+2.72
1,50
10,00
,90
D
A

Objektbeschreibung

VIDEO: Wichtige Info: Info die Ihnen hilft!

Ihr neues Zuhause in Pottendorf – ein Ort, an dem Familie wieder Zukunft hat

Ankommen. Durchatmen. Sicherheit spüren.

Stellen Sie sich vor, Sie schließen die Tür hinter sich – und draußen bleibt der Lärm der Welt.

Keine Hektik. Kein Druck. Keine Unsicherheit.

Gerade jetzt, in einer Zeit, in der sich politische Entscheidungen überschlagen, Regeln ständig neu geschrieben werden und viele Menschen das Gefühl haben, die Kontrolle zu verlieren, wird eines wieder klar:

Ein eigenes Zuhause ist nicht nur ein Wunsch – es ist Schutz, Stabilität und ein Vermächtnis.

Willkommen in **Pottendorf** – dem idealen Ort für Familien, die nicht nur wohnen, sondern **Wurzeln schlagen** wollen.

Nur **25 Minuten von Wien** entfernt, wartet hier eine moderne Doppelhaushälfte, die alles vereint, was man heute wirklich sucht:

Lebensqualität, Wertbeständigkeit und das gute Gefühl, richtig entschieden zu haben.

Warum Pottendorf? Weil man hier noch ruhig leben kann.

Während in manchen Stadtteilen Wiens – etwa **Favoriten** – die Unsicherheit steigt, steigt in Pottendorf vor allem eines:

die Lebensqualität.

Mehr Sicherheit

Ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld – ohne Großstadtstress, ohne Daueranspannung.

Mehr Schönheit

Grünflächen, Schlosspark, gepflegte Umgebung – ein Ort, an dem Kinder draußen spielen

können und man sich kennt.

Mehr Wert fürs Geld

Hochwertiges Wohnen, solide gebaut und fair kalkuliert – dort, wo ein Zuhause noch ein Zuhause ist.

Aufpreis schlüsselfertig: nur 30.000,- Euro

Denn die Wahrheit ist:

Wer heute in ein Haus investiert, investiert nicht nur in Wände – sondern in **Sicherheit für Generationen.**

Fordern Sie jetzt Ihre persönliche Finanzierungsexpertin an!

Dieses Haus ist mehr als ein Objekt. Es ist ein Neuanfang.

Diese Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** ist kein Kompromiss – sondern eine Entscheidung für ein Leben mit Perspektive.

Modern, durchdacht und gebaut für den Alltag einer Familie:

mit Platz, Komfort und Raum zum Aufwachsen.

Das erwartet Sie – Tag für Tag, Jahr für Jahr:

- **Großzügiger Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse

  (wo gemeinsame Abende beginnen und schöne Erinnerungen entstehen)

- **3 helle Schlafzimmer**

  (für Kinder, Homeoffice oder Gäste – flexibel und zukunftssicher)

- **2 moderne Badezimmer**

  (damit der Morgen nicht zum Stress wird)

- **Balkon, Eigengarten & 2 PKW-Stellplätze**

  inkl. **E-Ladestation-Vorbereitung**

- **Energieeffiziente Bauweise**

mit **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**

- **Schlüsselfertig** – Einziehen in 3 Monaten

  (Sonderwünsche aktuell noch möglich)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <750m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap