

**Wo Ihre Familie eine glückliche Zukunft hat**

## **Natürlich wohnen in Pottendorf**

Modernes Doppelhaus mit eigenem  
Biogarten – nachhaltig, ruhig &  
familienfreundlich.



**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:	469.000,00 €
Betriebskosten:	62,20 €
USt.:	6,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Glaser**

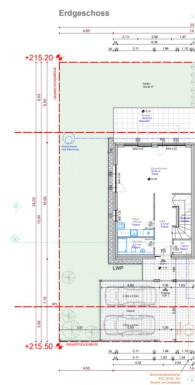




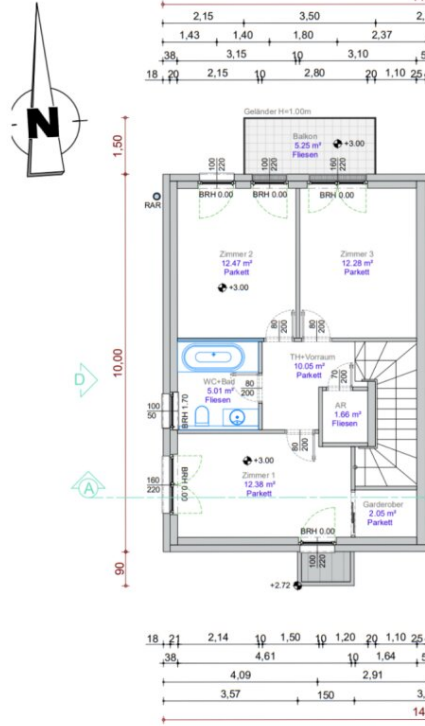








# Obergeschoss



## 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.

Denn die Wahrheit ist:

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

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 zukunftsicher)*

- **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 ab **März/April 2026**

*(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