

Familienidyll in Pötsching: Charmantes Einfamilienhaus mit Garten für 299.000 €!



 **RE/MAX**
Exclusive

Objektnummer: 3108-3

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7033 Pötzsching
Baujahr:	1966
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	184,56 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	77,54 m ²
Heizwärmebedarf:	E 152,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	52,68 €
USt.:	5,27 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt



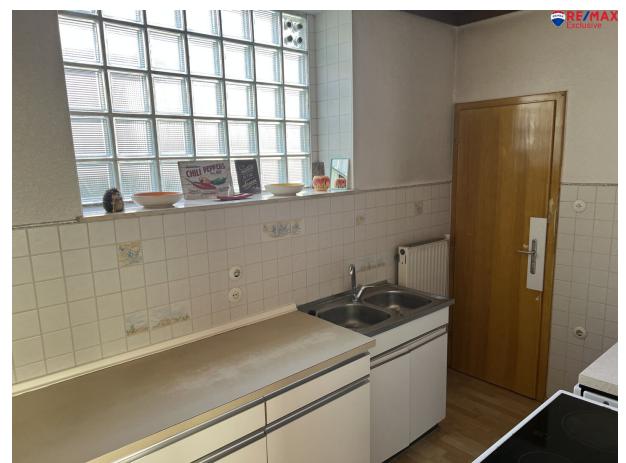








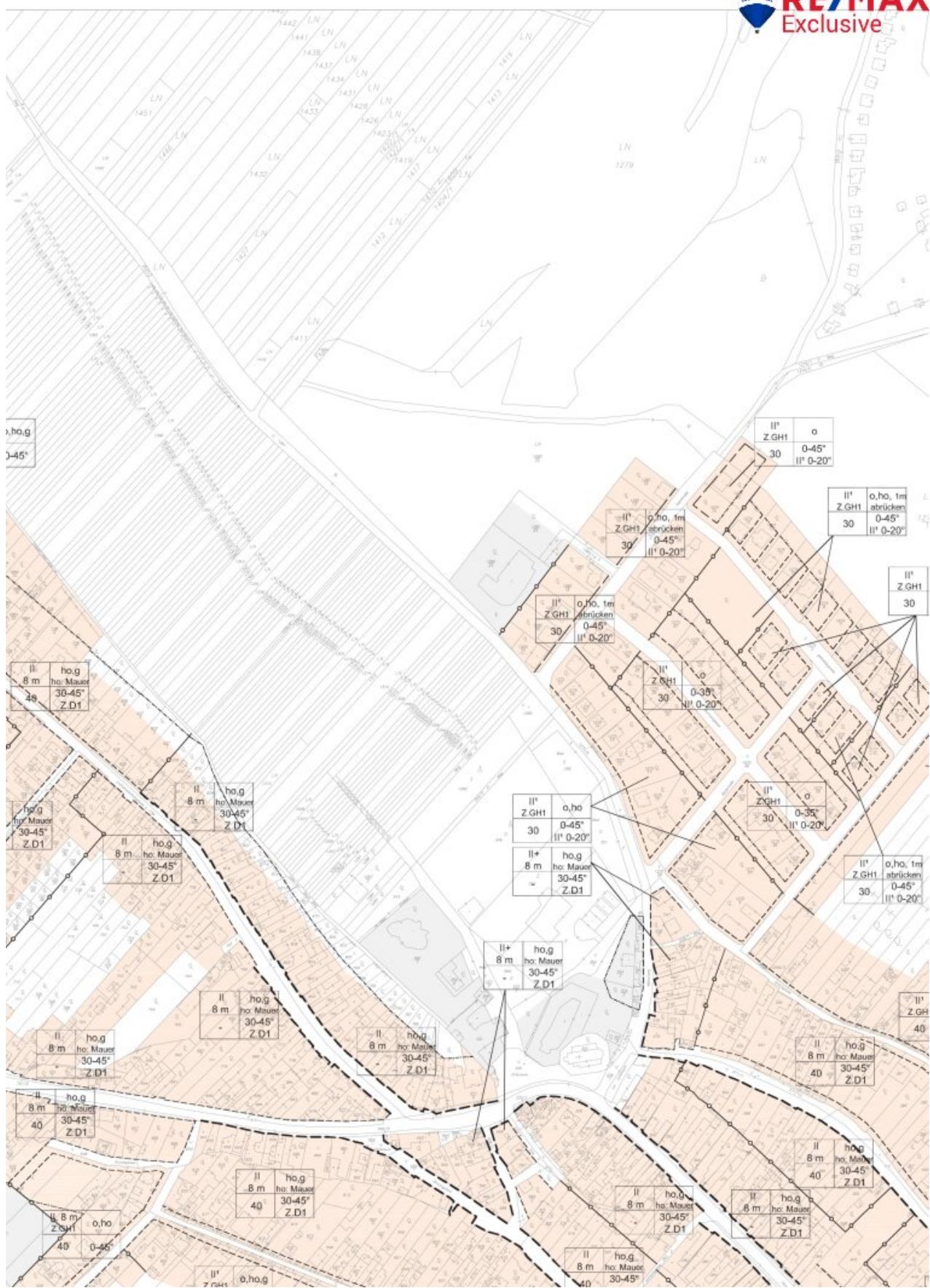








RE/MAX
Exclusive



LEGENDE

- Geltungsbereich
- Bauland innerhalb des Ortsverbands, aber außerhalb des Geltungsbereichs, gemäß digitalem Flächenwidmungsplan in der Fassung der 7. Änderung
- zwingende vordere Baulinie (an eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen)
- nicht zwingende vordere Baulinie
- hintere Baulinie
- Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
- Straßenfluchtlinie

GRUNDSTÜCKE ODER BEREICHE OHNE VORDERER (HINTERER) BAULINIE: DIE VORDERE (HINTERE) GRUNDSTÜCKSGRENZE IST HIER ZUGLEICH DIE BAULINIE (KEINE ZWINGENDE BAULINIE)

MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSANZAHL/GEBAUDEHÖHE

- I eingeschossig mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 5,5 m)
- II eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss und Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 5,5 m)
- III zweigeschossig mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 8 m)
- IV zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss und Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 8 m)
- V ein zweites Obergeschoss ist nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20° zulässig
die maximale Gebäudehöhe für I und II: 5,5 m
die maximale Gebäudehöhe für III: 6,5 m
- VI dreigeschossig, an den Blockenden maximal zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss,
die maximale Gebäudehöhe für III: 9,0 m
die maximale Gebäudehöhe für II: 6,5 m
- VII Zusatzbestimmung Z.GH1:
Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind sämtliche Gebäude Teile^a, die über 5,5 m Höhe errichtet werden, zurückzuversetzen oder abzuwählen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird.



SEITENS DER BAUWERBER IST DIE ERMITTlung (BERECHNUNG) DER GEBAUDEHÖHE IN NACHVOLLZIEHBARER FORM DEN EINREICHUNTERLAGEN BEIZULEGEN.

BEBAUUNGSWEISE

- I offen
- II halboffen
- III geschlossen
- IV Mauern im Fall der offenen oder der halboffenen Bebauung sind Mauern in Verlängerung des Hauptgebäudes zu errichten, um die Straßenfront zu schließen (im Sinne einer geschlossenen Bebauung).

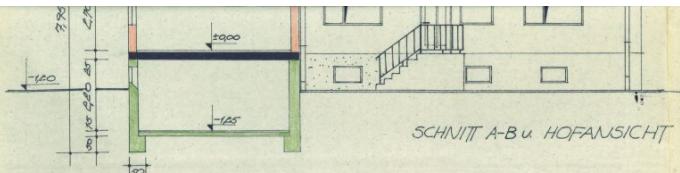
BEBAUUNGSDICHTE

- 30 Angabe der maximalen bebaubaren Fläche des Grundstücks in Prozent

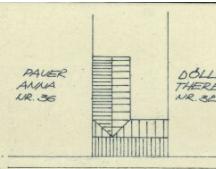
DACHNEIGUNGEN

- 30-45° Angabe der zulässigen Dachneigungen in Grad
- Z.01 Zusatzbestimmung Z.D 1:
Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 30° zulässig.
Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.
- Z.02 Zusatzbestimmung Z.D 2:
Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 25° zulässig.
Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.
- Z.03 Zusatzbestimmung Z.D 3:
Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 15° zulässig.
Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.





RE/MAX
Exclusive



LICHENWORTHERG.

SITUATION 1:500

BAUHERR: *Fritz Dugay*

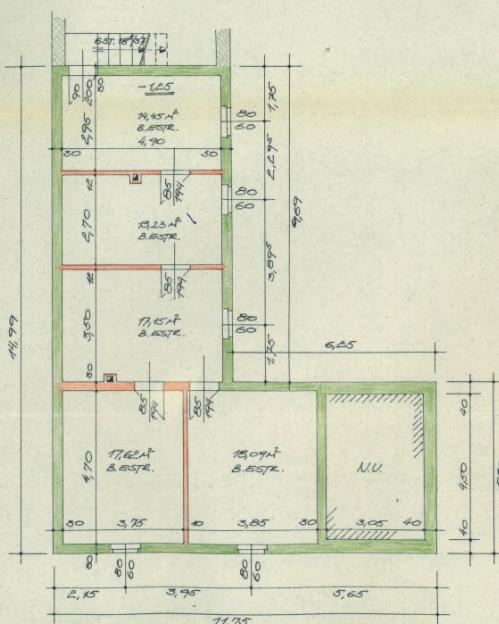
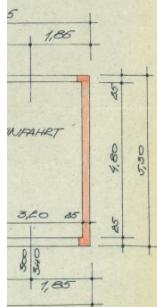
BAUFÜHRER:

Johann Dobrovitz
Maurermeister *Dobrovitz*
SIGLESS BGLD.
Kirchenallee 4, Tel. 024 26 235 56



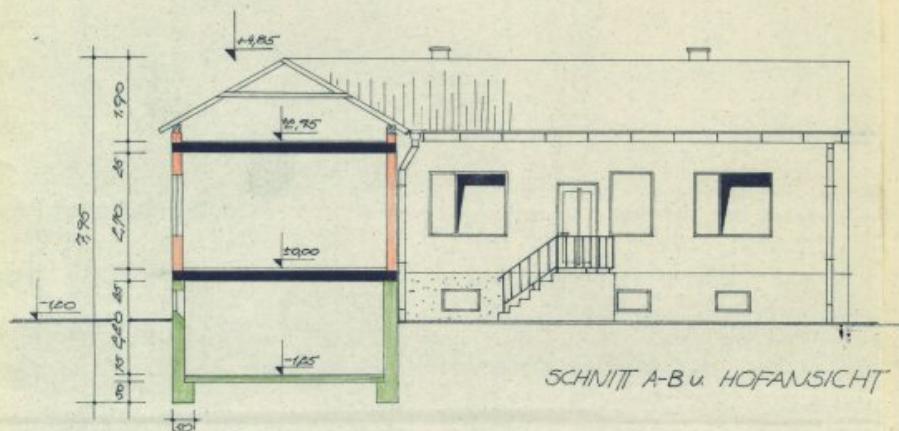
BAUBEHÖRDE:

Bei der Bauverhandlung vom 13.7.1965
vorgelegen u. zur Ausführung mit Zahl 3278
vom 4. August 1965 genehmigt.
Der Bürgermeister



MERRN FRIEDRICH UNGER

RE/MAX
Exclusive



PAUER
ANNA
NR. 36

LICHTENWEG

SITUATION

BAUHERR: Fritz

BAUFÜHRER:

Johanna Dobrovity
Mauermeister
SIGLESS BGLD.
Kirchenallee 4, Tel. 02626 255500

BAUBEHÖRDE:

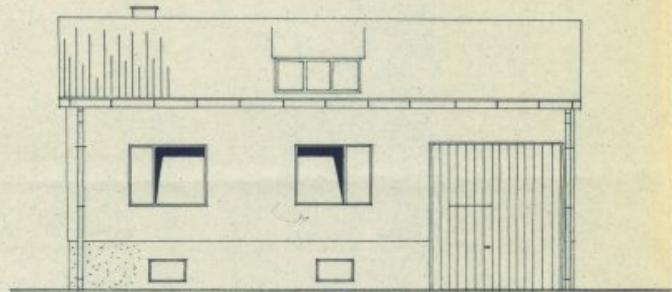
Bei der Bauverhandlung
vorgelegen u. zur Aus-
vom 4. Mai 1971



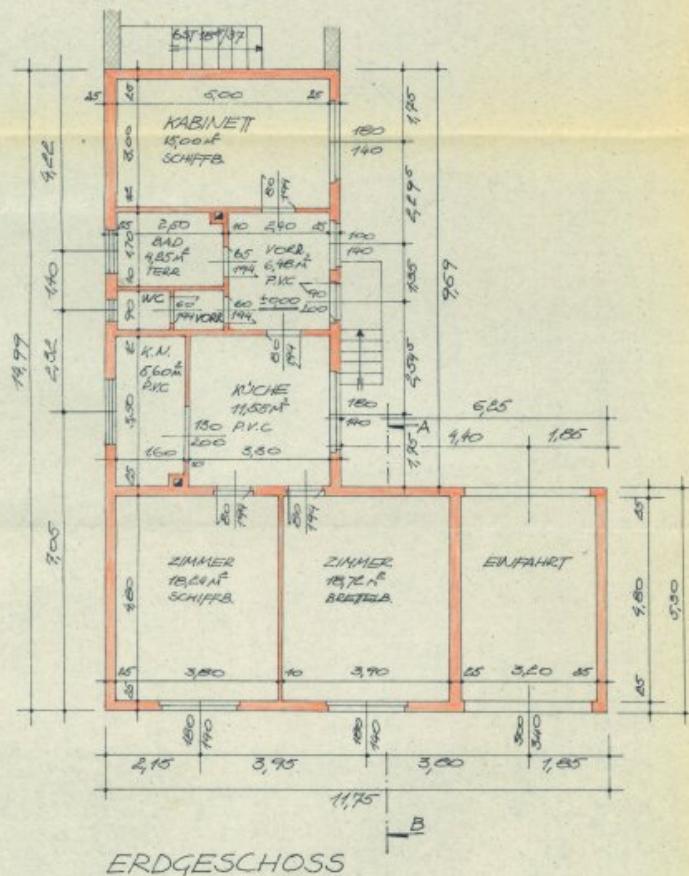
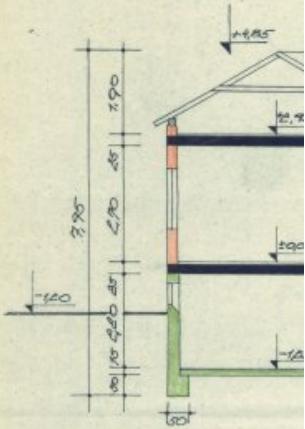
KELLERGESELLSCHAFT

CRE/MAX
Exclusive

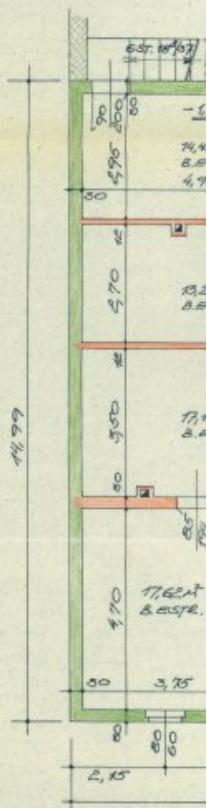
PLAN FÜR DEN BAU EINES WOHNHAUSES
PÖTSCHING LICHTENWÖRTHERGASSE 34
M - 1:100



STRASSENANSICHT

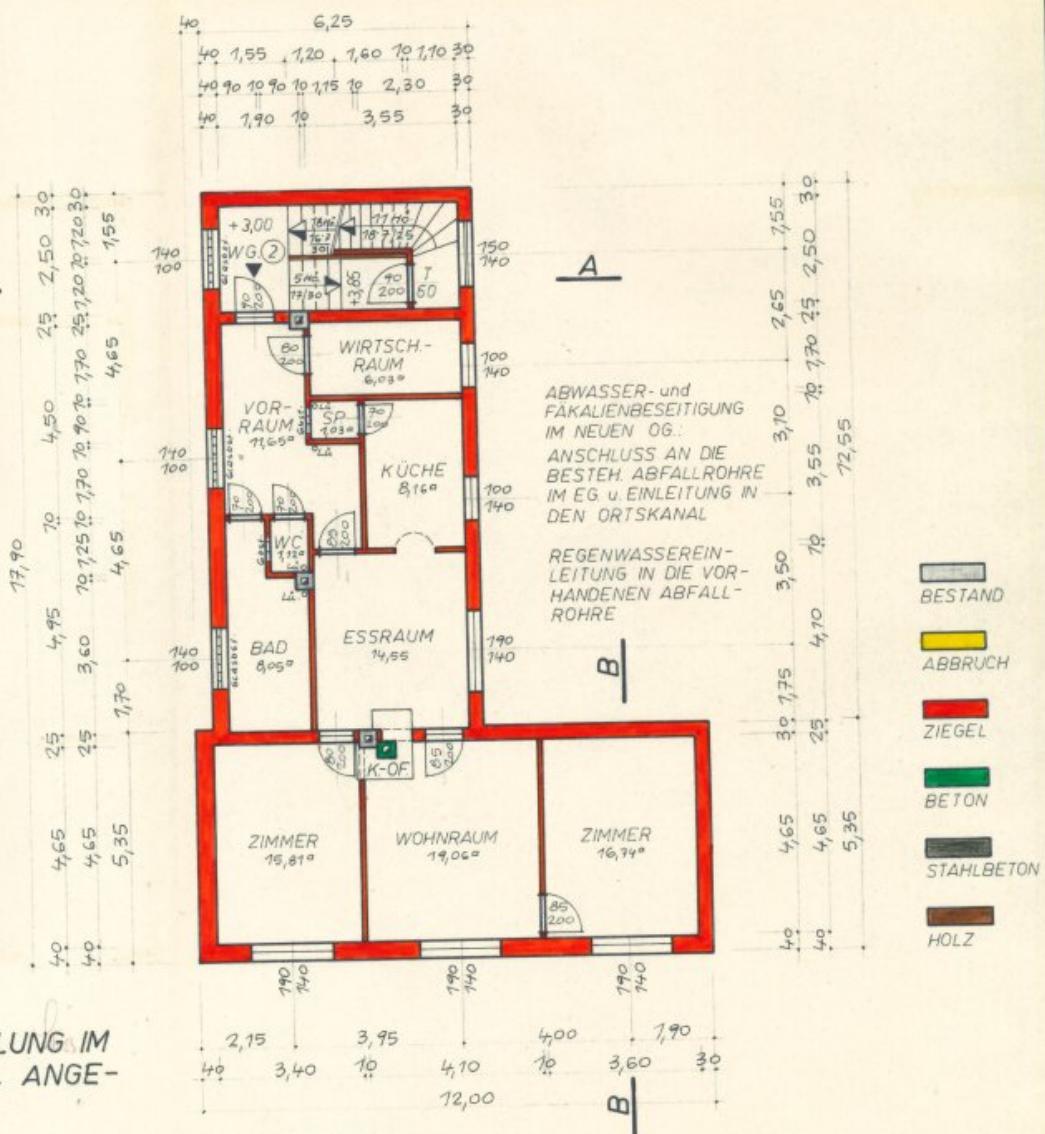


ERDGESCHOSS





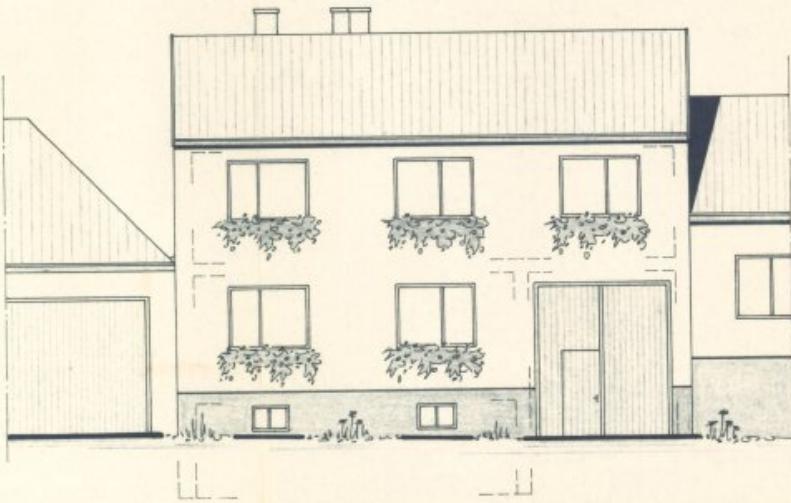
SCHNITT B - B u. HOFANSICHT (SÜDEN)



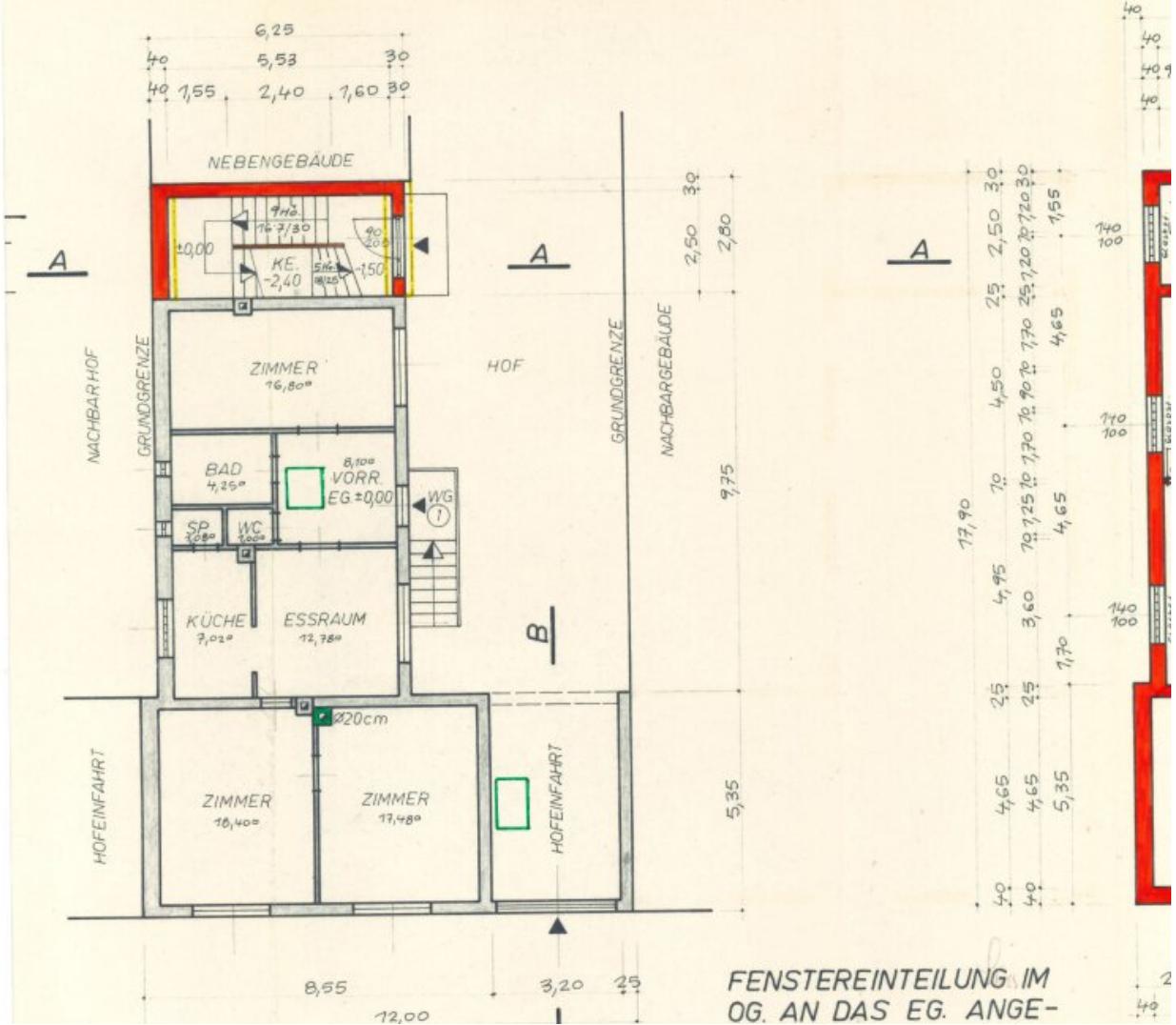
EINTEILUNG IM AS EG. ANGE-

ASSE NEHMEN!

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

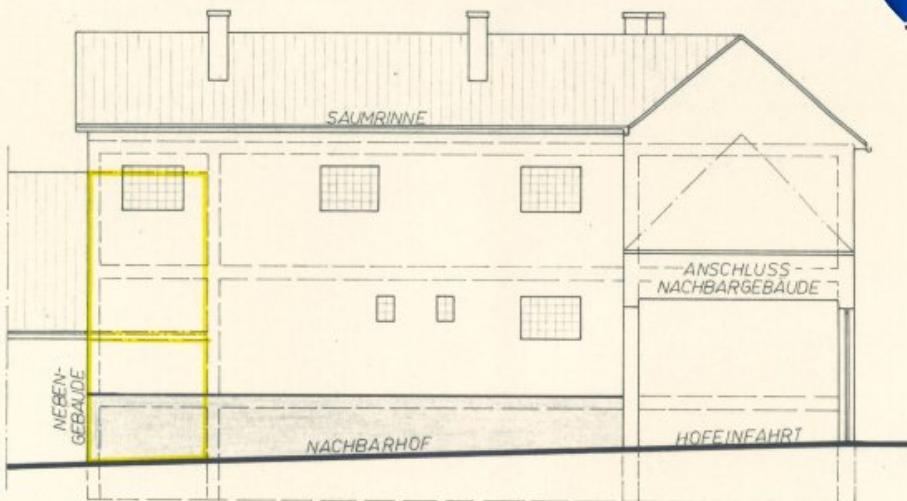


STRASSENANSICHT (WESTEN)





RE/MAX
Exclusive



NACHBARANSICHT (NORDEN)

① Kellerboden:

Bodenbelag
Schotter 10cm
Feinsteinkiesol.
Unterbeton 10cm
Rollschotterlage 15cm

② Kellernwand:

Innenwandverputze
Feinsteinkiesol.
Schütt-Schotter, alle
Metallschraubstoffplatten

③ Außenwand:

Innenwandverputze D = 0,02
Porotherm 380 mit
150x40 STEL
Außenverputz KEM
D = 2,51 m² k/W
K = 0,38 W/m²K

④ Innenwandecken:

D = 0,02
Porotherm 30 mit
150x40 STEL
Außenverputz KEM
D = 1,54 m² k/W
K = 0,39 W/m²K

⑤ Geschobdecken:

Bodenbelag
Betonestrich 4cm D=0,02
Tiefholz 10cm D=1,15
Betonplatte 18cm D=0,21
Deckenverputze
D=0,01
 $D=0,79 \text{ m}^2 \text{ k/W}$
 $K=0,60 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

⑥ Oberste Decke:

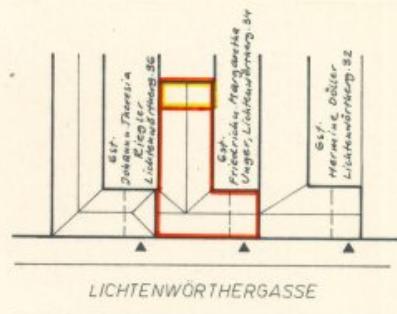
Betonestrich 4cm D=0,02
Blauholz WOPS 10cm D=0,03
Dampfsperre
Betonplatte 18cm D=0,21
Deckenverputze
D=0,01
 $D=3,28 \text{ m}^2 \text{ k/W}$
 $K=0,29 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

⑦ Einfahrtdecke:

Bodenbelag
Betonestrich 4cm D=0,02
Tiefholz 10cm D=1,15
Betonplatte 18cm D=0,21
Dampfsperre
Tiefholz WOPS 10cm D=0,03
Holzschalung 2cm D=0,21
 $D=3,20 \text{ m}^2 \text{ k/W}$
 $K=0,29 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

⑧ Dach:

Weiterer mit dünner Holzschalung
Holzsatteldach stiel



LICHENWÖRTHERGASSE

A

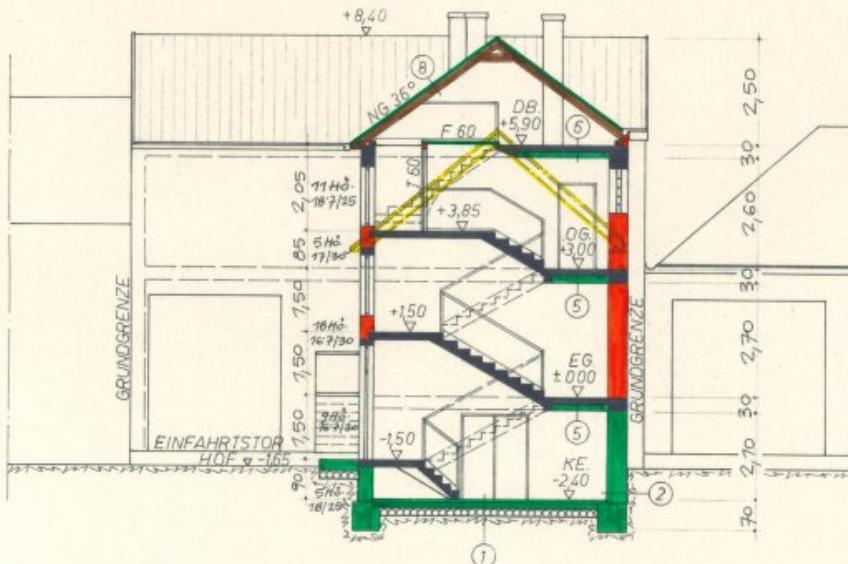


LAGEPLAN, M=1:500

GRUNDGRUNDRISS

NACHBARHOF

HOFEINFAHRT



SCHNITT A-A
STIEGENHAUSZUBAU

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 7033 Pötsching, einer charmanten Gemeinde im Burgenland, die Ihnen all das bietet, was Sie für ein entspanntes und harmonisches Leben benötigen. Dieses wunderschöne Einfamilienhaus ist nicht nur ein Platz zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 184 m² bietet dieses Haus ausreichend Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Ob Sie eine große Familie haben oder einfach nur viel Platz für Ihre Hobbys und Interessen benötigen – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Komfort und Funktionalität.

Die Wohnfläche teilt sich dabei auf in das OG mit 102,2m² und die Einlegerwohnung im EG mit rund 82m². Die beiden Wohneinheiten können komplett unabhängig voneinander benutzt, oder bei Bedarf zusammengelegt werden.

Die Lage in Pötsching ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule, die Ihren Kindern eine ausgezeichnete Bildung ermöglicht. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend – der Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte, sodass Sie die Vorzüge der Natur und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt genießen können.

Mit einem Kaufpreis von 299.000,00 € bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus nicht nur ein Zuhause, sondern eine Investition in Ihre Zukunft. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig von der idyllischen Umgebung und der freundlichen Nachbarschaft zu profitieren.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Pötsching wartet auf Sie!

Aufteilung:

EG (82,36m²)

- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Küche
- 3 Zimmer

- Abstellraum

OG (102,2m²)

- Vorraum
- Wirtschaftsraum
- Badezimmer
- Wohnküche
- Speis
- 3 Zimmer

KG (77,54m²)

Ausstattung:

- Garten
- Gaszentralheizung
- Nebengebäude (Stall, Werkstatt)
- 2fach verglaste Holzfenster
- Sonnenschutz
- Kachelofen

Kaufpreis: € 299.000,--

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <5.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap