

## **LETZTE CHANCE – Top-Familienhaus zu Top-Preis im Wiener Umland**



Außenansicht - gartenseitig

**Objektnummer: 1609/46924**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelmine-Melzer-Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	125,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Selina Harnuboglu**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9





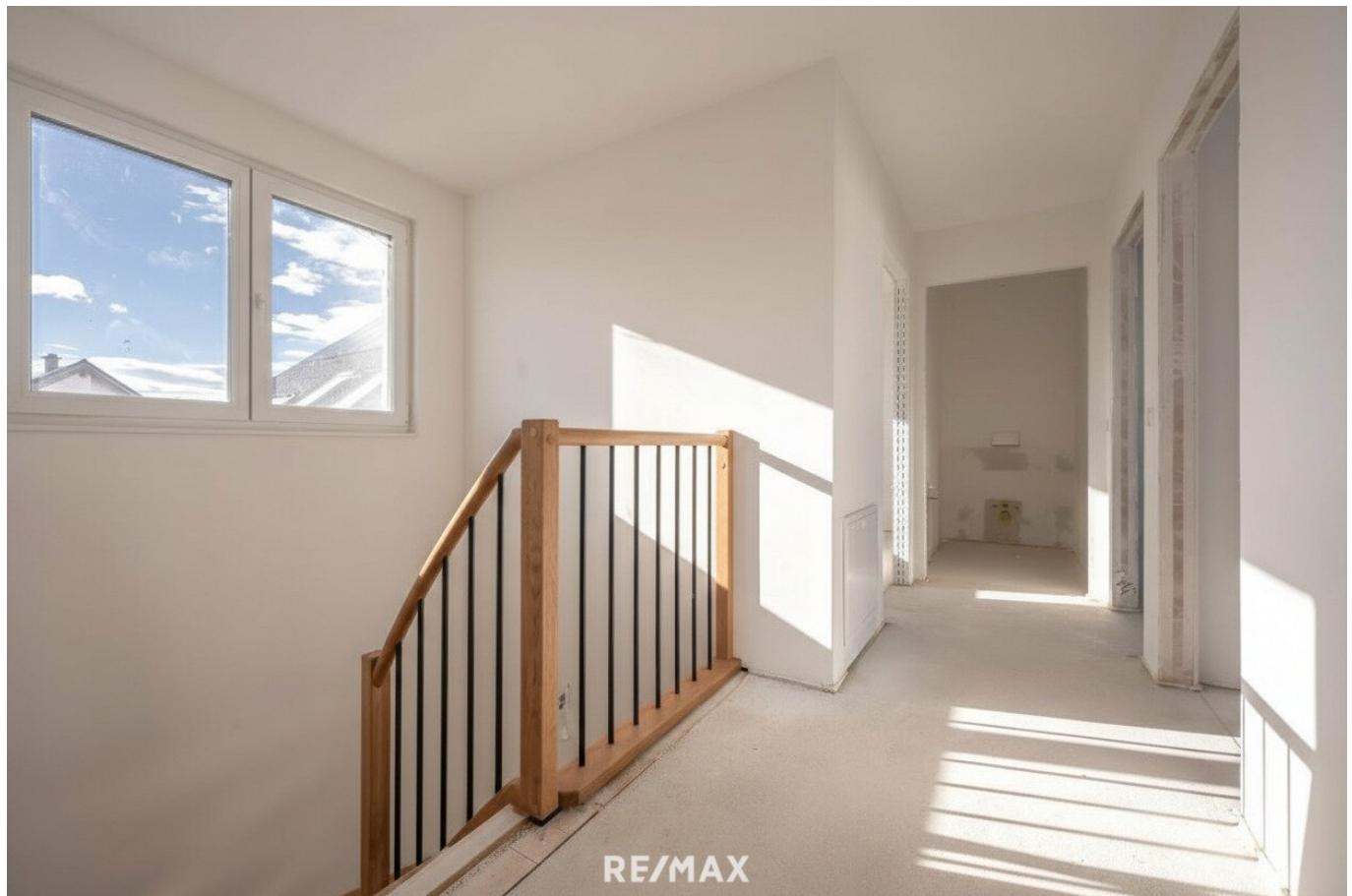
RE/MAX



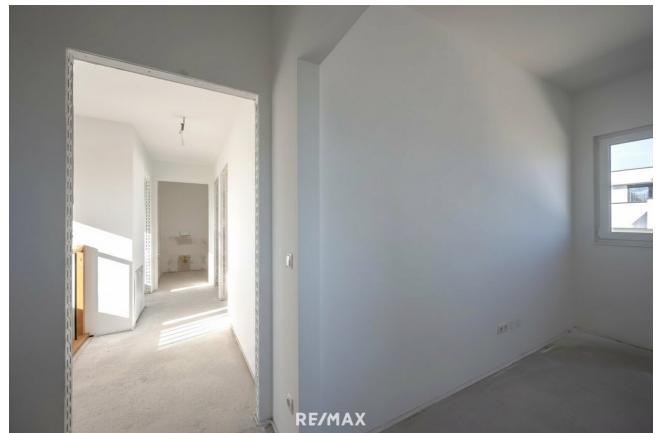
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

## LETZTE CHANCE – Top-Familienhaus zum Top-Preis im Wiener Umland

In der beliebten Gemeinde Pottendorf steht **nur noch Haus 1** dieses modernen und hochwertig errichteten Doppelhauses zum Verkauf – ein Haus wurde bereits verkauft!

Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 121 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Platz für Familien mit bis zu fünf Personen. Insgesamt fünf geräumige Zimmer laden dazu ein, Ihr neues Zuhause individuell zu gestalten.

Das Haus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Wohnräumen der Technikraum sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen vier Zimmer sowie ein geräumiges Bad mit Fenster (vorbereitet für eine Walk-in-Dusche, eine Badewanne sowie zwei Waschtische) und ein separates WC zur Verfügung.

## Lagebeschreibung

Pottendorf, eine charmante Gemeinde im Bezirk Baden in Niederösterreich, bietet sowohl Naturliebhabern als auch Pendlern zahlreiche Vorteile. Die Lage in der Wilhelmine-Melzer-Straße verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Angebote.

Der Bahnhof Pottendorf-Landegg, der bequem fußläufig in rund 15 Minuten erreichbar ist, bietet regelmäßige Zugverbindungen, mit denen Wien und Eisenstadt komfortabel erreichbar sind (mehrmals pro Stunde). Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und lokale Geschäfte befinden sich gleich „ums Eck“.

Für Familien ist Pottendorf besonders attraktiv aufgrund seiner Bildungseinrichtungen. Zwei Kindergärten sowie Schulen (Volksschule, Neue Mittelschule, Volkshochschule) sind bequem erreichbar. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen in der Umgebung für Erholung und Entspannung. Der nahegelegene Schlosspark Pottendorf eignet sich hervorragend für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien.

## Gebäude- & Wohnungsbeschreibung

Das moderne Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Ebenen. Die Architektur überzeugt durch klare Linien und eine energieeffiziente Bauweise (Energieausweis A++ und B). Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein angenehmes

Wohnambiente.

Die Grundrissgestaltung ist durchdacht und bietet Flexibilität für verschiedene Lebensstile. Ein besonderes Highlight ist der offene Wohn- und Essbereich mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Die äußere Gestaltung mit einem kleinen Garten ermöglicht es auch Naturliebhabern, ihre persönliche Oase im Freien zu schaffen.

## Ausstattung im Detail

Bei der Ausstattung wurde großer Wert auf Qualität gelegt. Die moderne, energieeffiziente Bauweise sorgt für geringe Betriebskosten (großartiger Energieausweis) und leistet gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz.

Eine moderne Heiztechnik (Luft-Wasser-Wärmepumpe) gehört ebenso zur Ausstattung wie die Vorbereitung für weitere moderne Annehmlichkeiten. Aktuell wird das Haus in der Variante Belagsfertig Plus (Stiege in Eiche-Vollholz, Schalter- und Steckerprogramm etc.) verkauft.

Zwei Autoabstellflächen inkl. Vorbereitung für eine E-Ladestation sind zum Preis von jeweils EUR 10.000,– zu erwerben.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis; der tatsächliche Kaufpreis kann darüber oder darunter liegen. Die Ermittlung des tatsächlichen Kaufpreises mittels DAVE (Digitales Angebotsverfahren) bleibt vorbehalten.

Die Kaufvertragserrichtung sowie die treuhändige Abwicklung erfolgen durch das Notariat Dr. Mayerhofer, Bruck/L., zu einem Preis von EUR 4.000,– exkl. USt.

Optional steht ein schlüsselfertiges Paket gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung, das gegen gesonderte Beauftragung erworben werden kann.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap