

**Haus mit Garten und 2 Parkplätzen vor der Tür in  
Pottendorf-Landegg Nähe Bahnhof!**



**Objektnummer: 5558**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Landegg
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	130,00 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>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	12,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

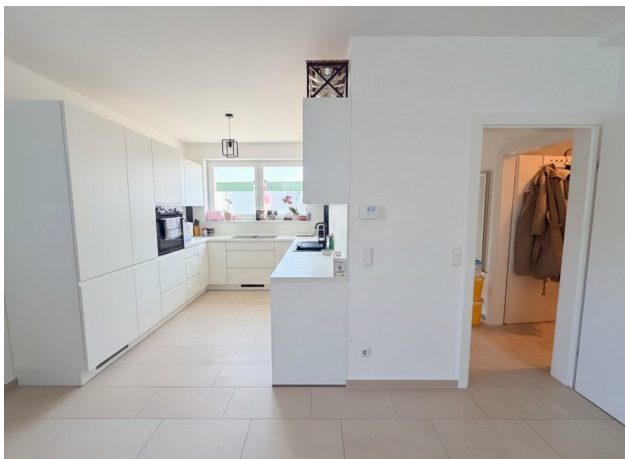
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ömer Uyar**

Immobilienquartier





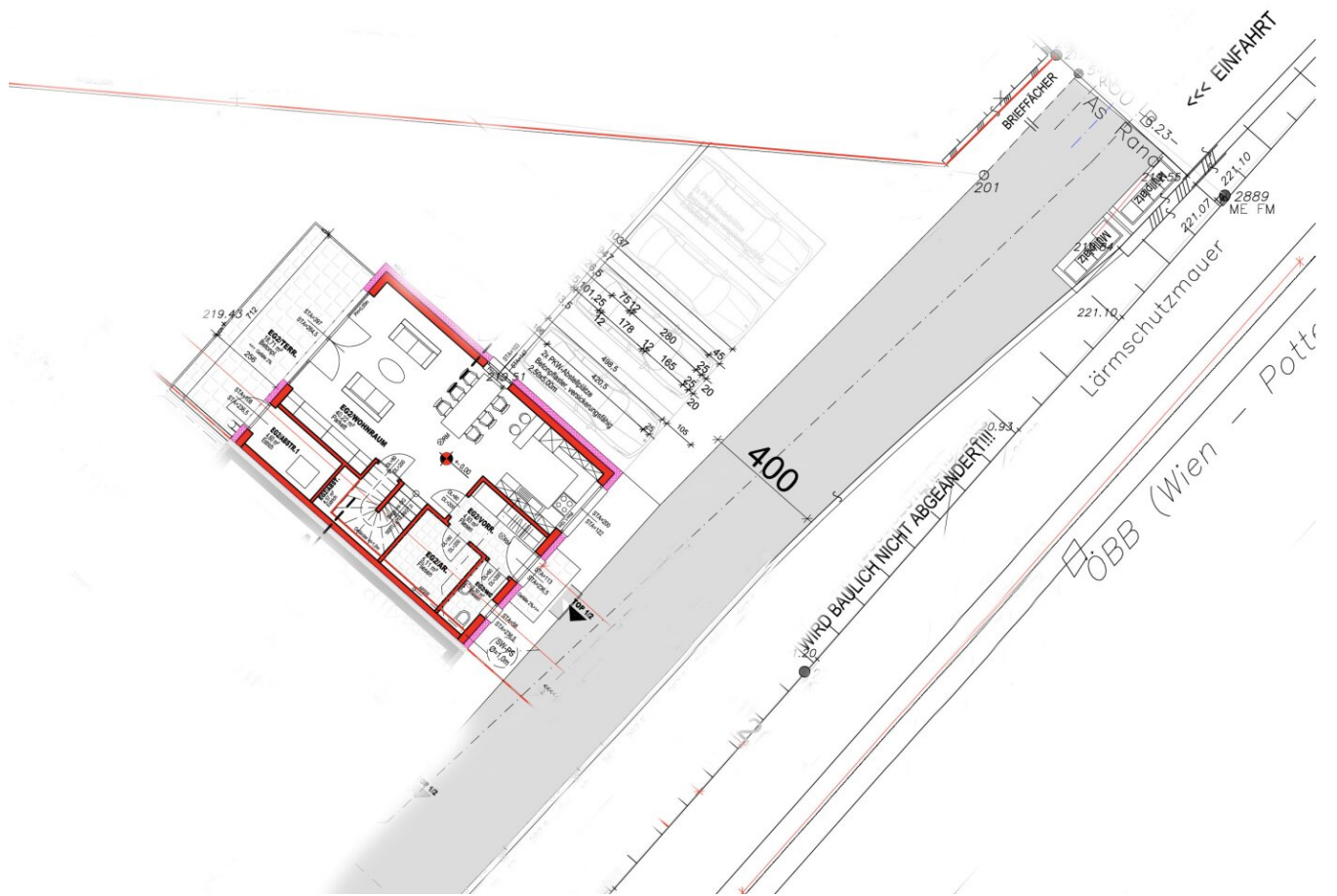


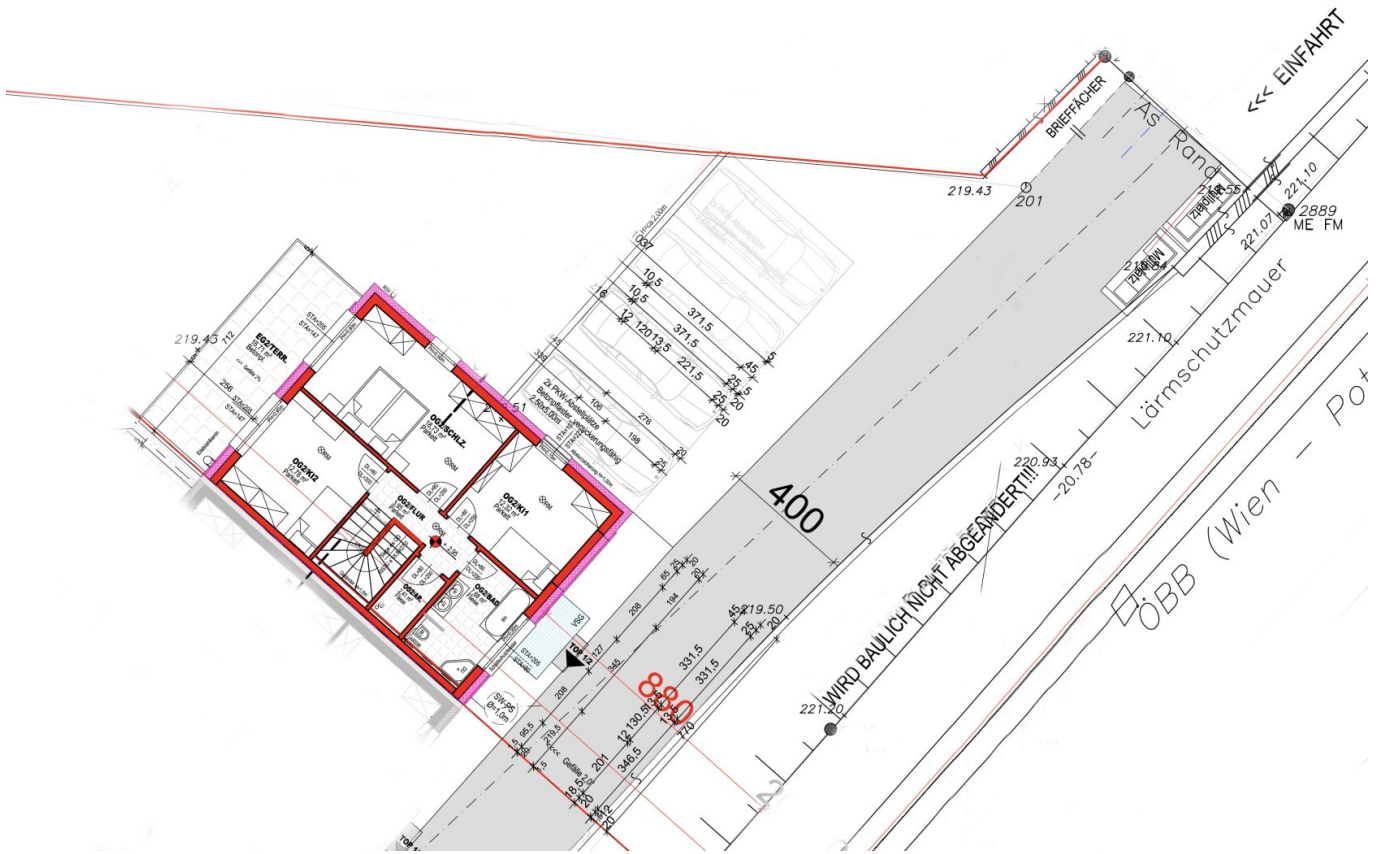












# Objektbeschreibung

## Haus mit Garten in Pottendorf-Landegg, Nähe Bahnhof!

- + Ziegelmassivbauweise
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen
- + Fussbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- + Photovoltaikanlage 6 x 450 Watt PV-Elemente
- + 115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 18,71 m<sup>2</sup> Terrasse und zirka 130 m<sup>2</sup> Garten
- + inkl. Küche mit Elektrogeräten
- + kurzfristig verfügbar nach Vereinbarung!

Verkauft wird ein Haus in Ziegelmassivbauweise auf einem Eigengrund mit zirka 130 m<sup>2</sup> großen Garten in Pottendorf-Landegg. Das Haus verfügt über **4 Zimmer** und die Wohnfläche beläuft sich auf **115 m<sup>2</sup>** aufgeteilt auf zwei Geschosse.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 57,13 m<sup>2</sup>:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- ein 40,22 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang zur 18,71 m<sup>2</sup> Terrasse und Garten
- eine separate Toilette mit Fenster
- eine Garderobe oder Abstellraum
- ein weiterer Abstellraum
- ein von aussen begehbarer Technikraum

Im 57,87 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss:

- ein **18,73 m<sup>2</sup>** großes, helles Schlafzimmer

- ein weiteres **12,78 m2** großes Schlafzimmer
- ein **12,32 m2** Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- eine separate Waschküche/Abstellraum

Das Haus war zuletzt vermietet. Das Mietverhältnis wurde beendet und der bisherige Mieter befindet sich im Auszug. Die Liegenschaft wird frisch weiß ausgemalt und steht nach Vereinbarung zur Übergabe bereit.

Vor dem Haus stehen zwei Autoabstellplätze zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Fußbodenheizung mit effizienter Luftwärmepumpe samt Warmwasserspeicher. Ergänzend dazu befindet sich eine Photovoltaikanlage (450 Watt) am Dach, die zur nachhaltigen Energiegewinnung und günstigen Beheizung beiträgt.

Direkt vor der Liegenschaft verläuft eine Bahnverbindung!

#### **Infrastruktur:**

Der nächstgelegene Bahnhof Pottendorf-Landegg befindet sich in 750 Meter. In **35 Minuten** Fahrzeit ist man in **Wien Meidling**. Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Ärzte, sowie auch Schulen und Kindergärten sind im Pottendorf verfügbar.

**Kaufpreis:** 389.000,-

Betriebskosten: 120 Euro zzgl. 10% Ust

Provision: 3% zzgl. 20 Ust

#### **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)

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <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 <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap