

+ ERSTBEZUG, Absolute Ruhelage, Doppelhaushälfte mit Garten in Pottendorf!



Objektnummer: 5566

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	114,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	150,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

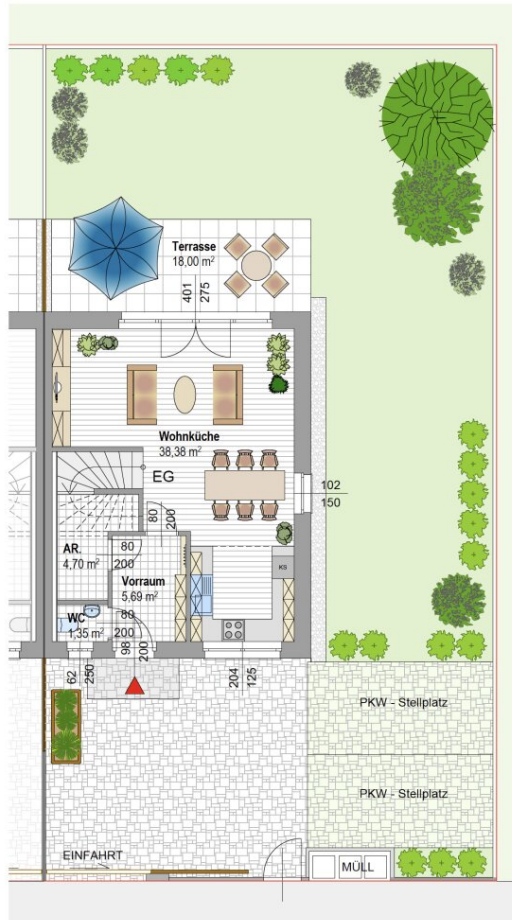


Ömer Uyar

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
1030 Wien

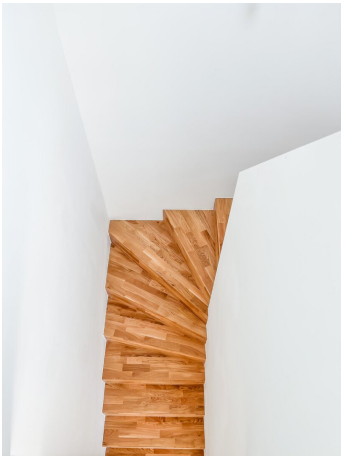
T +43699 17105918
H +43699 171 059 18

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



ngstermin zur







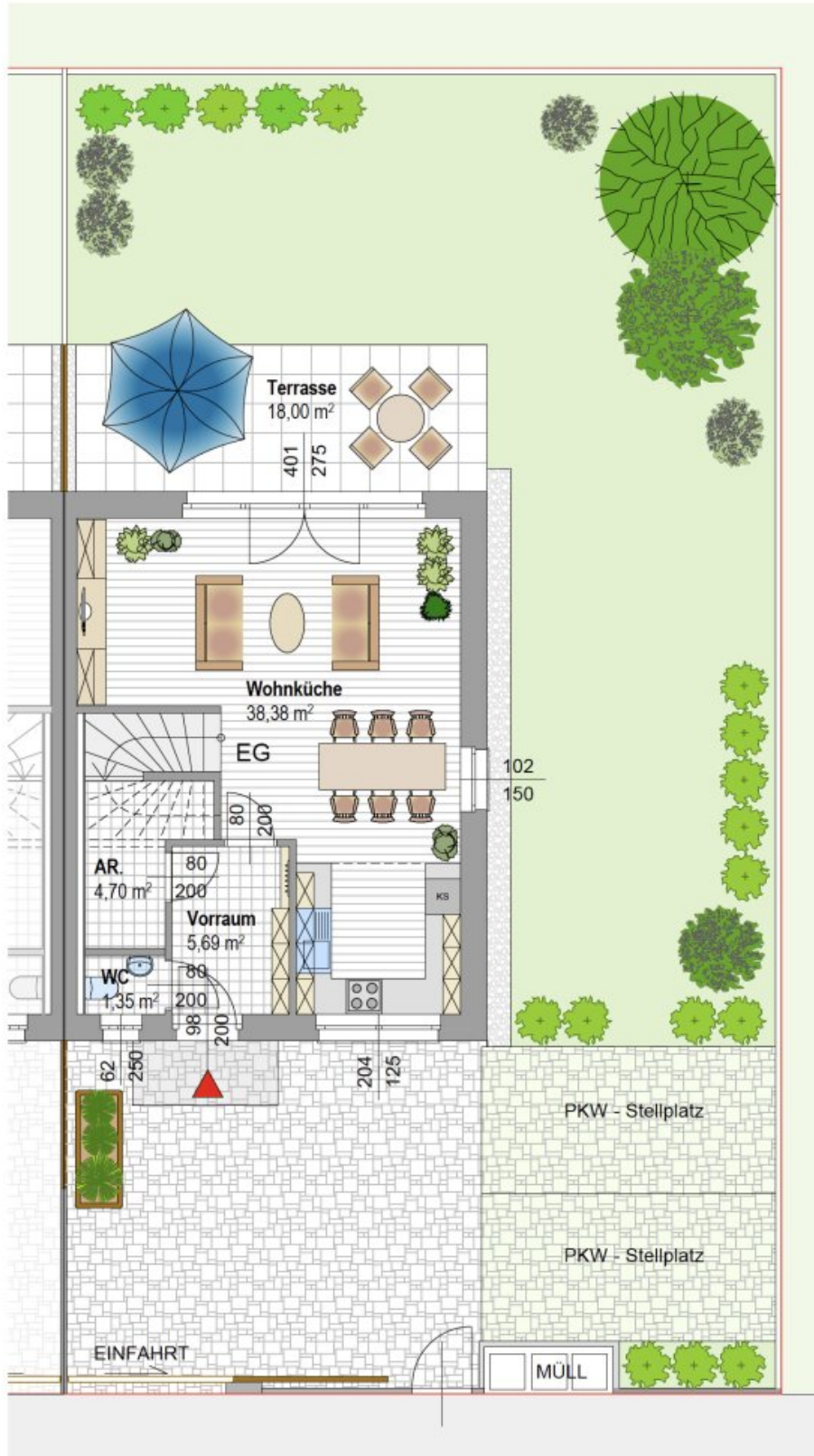














Objektbeschreibung

ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Pottendorf in absoluter Ruhelage! H1A

+ ZIEGELMASSIVBAUWEISE

+ 2 Parkplätze

+ Fussbodenheizung mit Luftwärmepumpe

+ schlüsselfertig inklusive möblierter Küche

+ 97,05 m² Wohnnutzfläche, 18 m² Terrasse, ca. 114 m² Garten

+ 3 Schlafzimmer im Obergeschoss

+ Baustart bereits erfolgt, geplante Fertigstellung Juni 2026, Schlüssel- und bezugsfertig 3 Monate nach Interessensbekundung

Vermietet wird eine Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise mit zirka 150 m² Aussenbereich, davon 114 m² großen Garten und zwei Autoabstellplätze in Pottendorf welche sich aktuell in Bau befindet. Das Haus verfügt über **3 Schlafzimmer** und eine Wohnküche und die Wohnfläche beläuft sich auf zirka **97,05 m²** aufgeteilt auf zwei Geschosse. Das Haus wird schlüsselfertig inklusive möblierter Küche übergeben.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 38,38 m² große Wohnküche mit Ausgang zur 18 m² Terrasse und zum Garten
- eine separate Toilette mit Fenster
- ein Abstellraum

Obergeschoss:

- ein **12,93 m²** großes, helles Schlafzimmer

- ein 10,47 m² großes gartenseitiges Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein weiteres **11,63 m²** großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne und WC

Es sind **2 Autoabstellplätze** vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten Luftwärmepumpe samt Warmwasserspeicher.

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnhaussiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene Bahnhof Pottendorf-Landegg befindet sich 1,4 km entfernt. Mit der S-Bahn **35 Minuten** Fahrzeit bis **Wien Meidling (U4, U6)**. Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Ärzte, sowie auch Schulen und Kindergärten sind der Umgebung.

Voraussichtliche Fertigstellung ist Anfang drittes Quartal 2026 (Wetterabhängig)! Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Aufnahmen eines abgeschlossenen Projekts, die lediglich als Referenz bzw. Beispielbilder dienen.

Kosten und Befristung:

Hauptmiete inkl. Betriebskosten und Ust: 1.650,- Euro

Befristung: Unbefristet mit 5 jährigen Kündigungsverzicht für beide Parteien!

Kaution: 10.000 Euro

Geplante Fertigstellung Juni 2026, Schlüssel- und bezugsfertig 3 Monate nach Interessensbekundung

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen und Besichtigungstermin kontaktieren Sie Herr Bigus unter [0699 / 12 47 15 92](tel:0699124715) oder per E-Mail bigus@immobilienquartier.at

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap