

Ruhig. Modern. Lebenswert. – Einfamilienhaus mit Garten und Grünblick



 **PRADIUM**
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/193

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2563 Pottenstein
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,56 m²
Nutzfläche:	198,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	141,08 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	65,10 €
Heizkosten:	125,00 €
Sonstige Kosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber







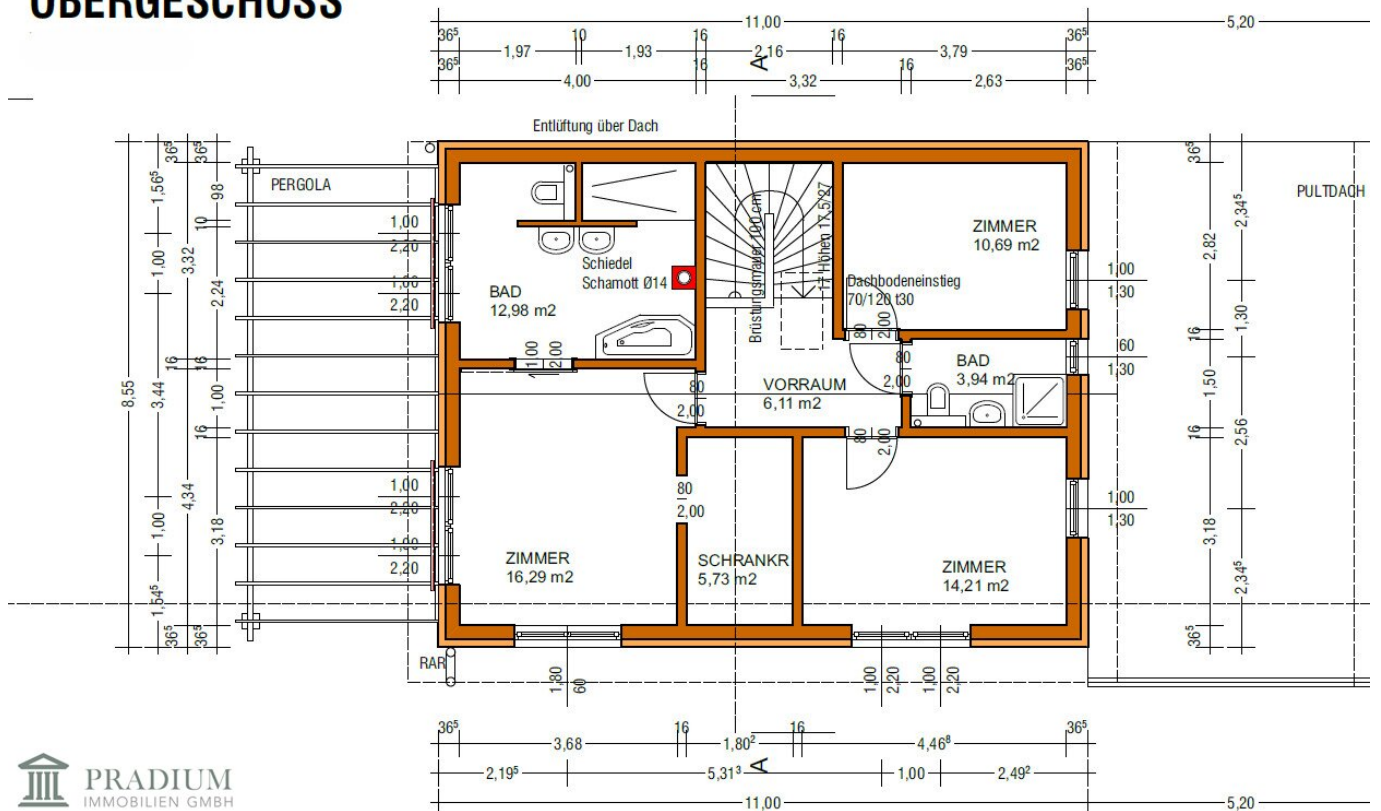




ERDGESCHOSS



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Pottenstein überzeugt durch seine ruhige und sonnige Lage direkt an der Grenze zu Berndorf sowie durch einen wunderschönen Blick ins Grüne. Auf einem **Grundstück von ca. 330 m²** bietet das im Jahr **2018 erbaute Haus** modernen Wohnkomfort und ein angenehmes Wohngefühl in naturnaher Umgebung. Mit einer **Wohnfläche von ca. 142 m² auf zwei Ebenen** bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Ruhe, Natur und ein modernes Zuhause legen. Besonders hervorzuheben ist der **schöne Blick auf das angrenzende Feld** sowie der freie Weitblick, der dem Haus eine besonders entspannte Atmosphäre verleiht. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber: Zahlreiche **Wanderwege und Radstrecken** befinden sich direkt in der Umgebung und laden zu aktiver Erholung im Grünen ein. Ein **eigener Stellplatz** für ein Auto rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Highlights auf einen Blick

- **2018 neu errichtetes Einfamilienhaus in moderner Holzriegelbauweise** – energieeffizient, zeitgemäß und hochwertig gebaut
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen** für ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima
- **Traumhafter Grünblick und freier Fernblick** – ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung
- **Eigener Autoabstellplatz direkt am Grundstück**
- **Schöner, gepflegter Garten** – ideal zum Entspannen, Spielen oder Genießen im Freien
- **Sehr gute Autoanbindung** – umliegende Orte und Infrastruktur schnell erreichbar
- **Fußläufig ins Stadtzentrum von Berndorf** – perfekte Kombination aus Natur und urbaner Nähe

- **Moderner Holzofen** für eine besonders gemütliche und behagliche Wohnatmosphäre
- **Vorbereitung für eine Solaranlage** bereits vorhanden – ideal für zukünftige Energieoptimierung

Wohnraum & Raumaufteilung

Das Haus ist über einen **schönen, überdachten Eingangsbereich** begehbar, der nicht nur Schutz bietet, sondern auch zusätzlichen **Stauraum** schafft. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum**, von dem aus eine **Abstellkammer** inklusive **Waschküche**, sowie ein **separates WC** erreichbar sind – praktisch und durchdacht für den Alltag.

Das Herzstück des Hauses bildet das beeindruckende **Wohn- und Esszimmer mit ca. 59 m²**. Der großzügige, offene Wohnbereich überzeugt durch seine Helligkeit, viel Platz und eine moderne Raumgestaltung. Die **offene Küche mit großer Kochinsel** fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

Eine gemütliche **Wohn- bzw. Couchecke mit modernem Holzofen** sorgt für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Dank eines durchdachten Lüftungssystems kann der Ofen zusätzlich auch die Schlafzimmer mit Wärme versorgen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die **ca. 28 m² große Terrasse** sowie in den **schön angelegten Garten mit ca. 141 m²**, der viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet.

Über eine **hochwertige Vollholzstiege** erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich **zwei Kinderzimmer**, die durch ein **modernes Badezimmer mit Dusche und WC** getrennt sind. Das **Masterbedroom mit ca. 16 m²** verfügt zusätzlich über einen **großzügigen Schrankraum (ca. 5,7 m²)** sowie ein besonders schönes **Badezimmer mit ca. 13 m²** und einem herrlichen Blick in den Garten.

Ruhige Lage im Grünen mit guter Anbindung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Wohnlage in Pottenstein im Triestingtal – einer naturnahen Umgebung im Wienerwald, die besonders bei Familien und

Naturliebhabern sehr beliebt ist. Die Marktgemeinde liegt nur wenige Minuten von Berndorf entfernt und bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Die **öffentliche Anbindung** ist gut: Der **Bahnhof Pottenstein an der Triesting** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Regionalverbindungen entlang der Triestingtalbahn, unter anderem in Richtung Leobersdorf und die umliegenden Gemeinden.

Auch mit dem Auto ist die Lage praktisch – über die gut ausgebauten Landesstraßen (z. B. Richtung Berndorf und weiter Richtung Baden oder Wiener Neustadt) sind wichtige Orte rasch erreichbar.

Für den **täglichen Bedarf** stehen Nahversorger sowie Geschäfte und Dienstleistungen direkt im Ort oder im nahen Berndorf zur Verfügung. Auch eine **Apotheke** befindet sich im Ortsgebiet und ist schnell erreichbar.

Zusätzlich finden sich in Pottenstein und den umliegenden Gemeinden **Ärzt:innen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen**, wodurch sich die Lage auch für Familien sehr gut eignet.

Besonders hervorzuheben ist die hohe **Lebensqualität in der Umgebung**: Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt durch das Triestingtal und den Wienerwald, sodass Natur und Erholung praktisch vor der Haustüre beginnen.

Rechtliches:

Hinweis: Der Parifizierungsprozess befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Daher kann für die angegebenen Quadratmeterangaben keine Gewähr übernommen werden. Die Eintragung ins Grundbuch sowie die Fertigstellungsanzeige werden derzeit durchgeführt.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap