

**Baugrundstücke in Pottendorf – Ihr Projekt nahe Wien |  
Doppelhaus möglich!**



**Objektnummer: 5572**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	384,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ömer Uyar

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
1030 Wien

T +43699 17105918  
H +43699 171 059 18

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Grundstück 4: ~518,00 m<sup>2</sup>

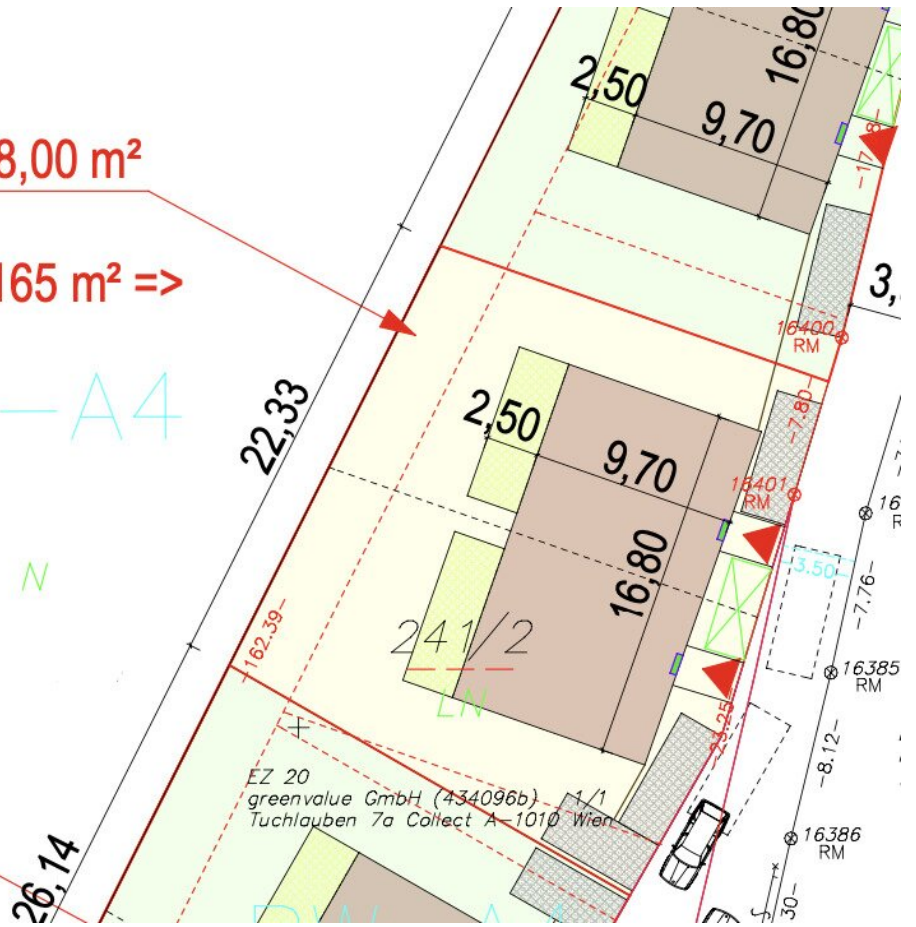
2 WE

verbaute Fläche: ~165 m<sup>2</sup> =>  
31,90%

BW-A4

ck 3: ~554,00 m<sup>2</sup>

Fläche: ~165 m<sup>2</sup> =>







## Objektbeschreibung

### **Baugrundstück in Pottendorf – Perfekt für Ihr Doppelhausprojekt nahe Wien!**

#### **Lage**

In attraktiver Wohnlage von Pottendorf (Niederösterreich) gelangt dieses hervorragend geschnittene Baugrundstück zum Verkauf. Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten – ideal für Pendler, die ruhiges Wohnen im Grünen mit Stadtnähe verbinden möchten. Die Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe des Kindergartens.

#### **Grundstücksdaten**

- Grundstücksfläche: ca. 518 m<sup>2</sup>
- Widmung: Bauland – Wohngebiet (A4)
- Bebauung: gemäß NÖ Bauordnung
- Bauweise: keine spezifischen Vorgaben laut aktuellem Stand
- Aufschließung: noch nicht erfolgt (Kosten sind vom Käufer zu tragen)
- Errichtung einer Privatstraße, die Kosten werden anteilmäßig aufgeteilt
- 2 Wohneinheiten möglich, jeweils 2 PKW Stellplätze

#### **Kaufpreis & Nebenkosten**

- Kaufpreis: € 199.000,-
- Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

- Aufschließungskosten: 18.776,68 ,-

Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten: 1,5 %

## **Lage & Infrastruktur**

Pottendorf überzeugt durch:

- ruhige, familienfreundliche Umgebung
- gute Verkehrsanbindung Richtung Wien und Wiener Neustadt
- Nahversorgung, Kindergarten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

## **Highlights auf einen Blick**

? Nähe zu Wien (ca. 20 Minuten)

? Ideale Grundstücksgröße für Doppelhaus

? Ruhige Wohnlage im Grünen

? Attraktive Investitionsmöglichkeit

## **Verfügbare Grundstücke**

Aktuell stehen folgende Grundstücke zur Auswahl:

- Grundstück 3: ca. **554 m<sup>2</sup>** – € 209.000,-
- Grundstück 4: ca. **518 m<sup>2</sup>** – € 199.000,-
- Grundstück 5: ca. **488 m<sup>2</sup>** – € 189.000,-
- Grundstück 6: ca. **483 m<sup>2</sup>** – € 185.000,-

## ? Kontakt & Besichtigung

### Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

**Herr Uyar**

? **0699 / 17 1059 18**

? [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)

**Herr Bigus**

? **0699 / 12 471 592**

? [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at)

Wir bitten um schriftliche Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

### Hinweis:

Die Angaben erfolgen auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Die Vermittlung erfolgt als Doppelmakler. Die Provision wird erst im Falle eines erfolgreichen Kaufabschlusses fällig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap