

**+ ZIEGELMASSIVBAUWEISE, Absolute Ruhelage,
Doppelhaushälfte mit Garten in Pottendorf!**



Objektnummer: 5584

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 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	12,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



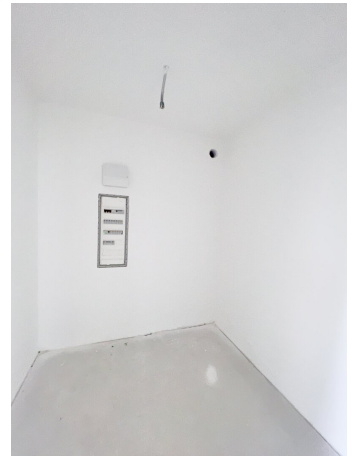
Ömer Uyar

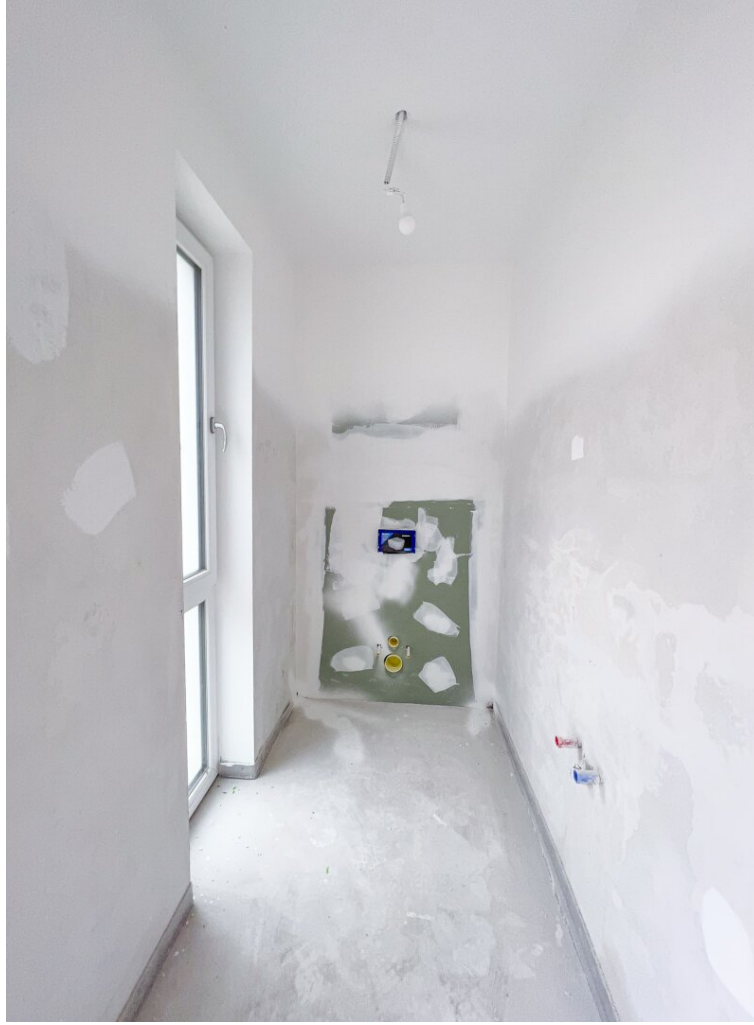
Immobilienquartier

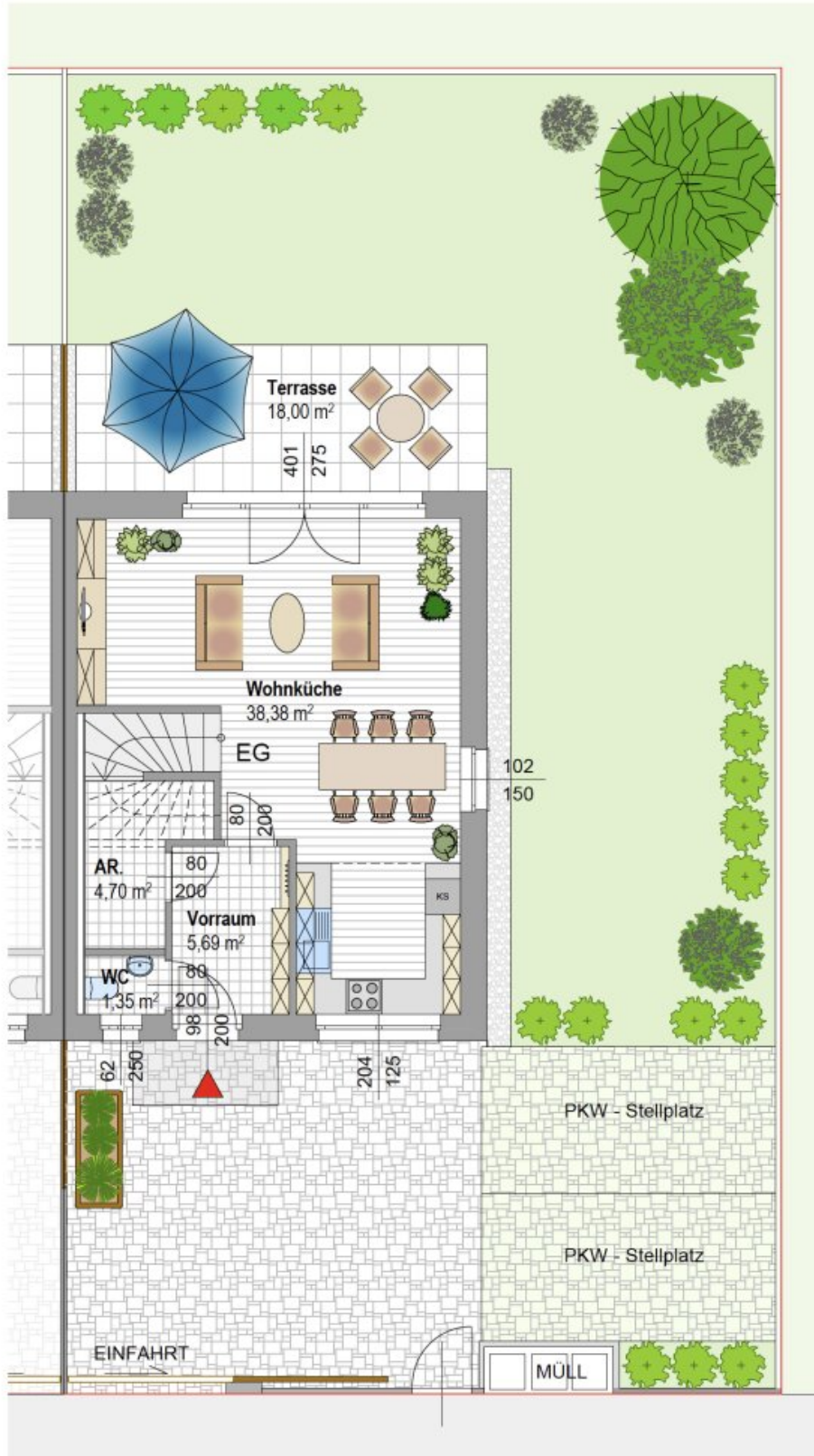
















Objektbeschreibung

ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Pottendorf in absoluter Ruhelage! H19A

+ ZIEGELMASSIVBAUWEISE

+ Eigengrund mit 2 Parkplätzen

+ Fussbodenheizung mit Luftwärmepumpe

+ belagsfertig

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

+ 3 Schlafzimmer im Obergeschoss

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise auf einem Eigengrund mit zirka 114 m² großen Garten in Pottendorf welche neu errichtet wird. 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 belagsfertig übergeben, somit können Sie die Innenausstattung vollkommen nach Ihren Vorstellungen gestalten.

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 Vorbereitungen für Dusche und Badewanne und WC

Es sind **2 Autoabstellplätze** vorhanden. Der genannte Kaufpreis von 385.000,- Euro versteht sich **belagsfertig**. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten Luftwärmepumpe samt Warmwasserspeicher.

Voraussichtliche Fertigstellung ist 12 Monate (Wetterabhängig)! nach Interessensbekundung. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Aufnahmen eines abgeschlossenen Projekts, die lediglich als Referenz bzw. Beispielbilder dienen.

Es entstehen insgesamt 14 Wohneinheiten zur Verfügung.

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnhaussiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene Bahnhof Pottendorf-Landegg befindet sich 1,8 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.

Kaufpreis belagsfertig: 385.000,-

Provision: 3% zzgl. Ust

Die Vertragsabwicklung und Treuhandabwicklung wird von einem Anwalt, Herr Mag. Thomas Steiner für 1,5 % zzgl. Ust und Barauslagen durchgeführt.

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 oder **Herr Uyar** unter [0699 / 17 10 59 18](tel:069917105918) oder per E-Mail uyar@immobilienquartier.at.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap