Wohnen mit Charakter – Altbauhaus in sonniger Lage mit Entwicklungschancen



Objektnummer: 8230/202

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2563 Pottenstein
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	134,67 m²
Nutzfläche:	146,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	74,96 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	65,10 €
Heizkosten:	125,00 €
Sonstige Kosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber








PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

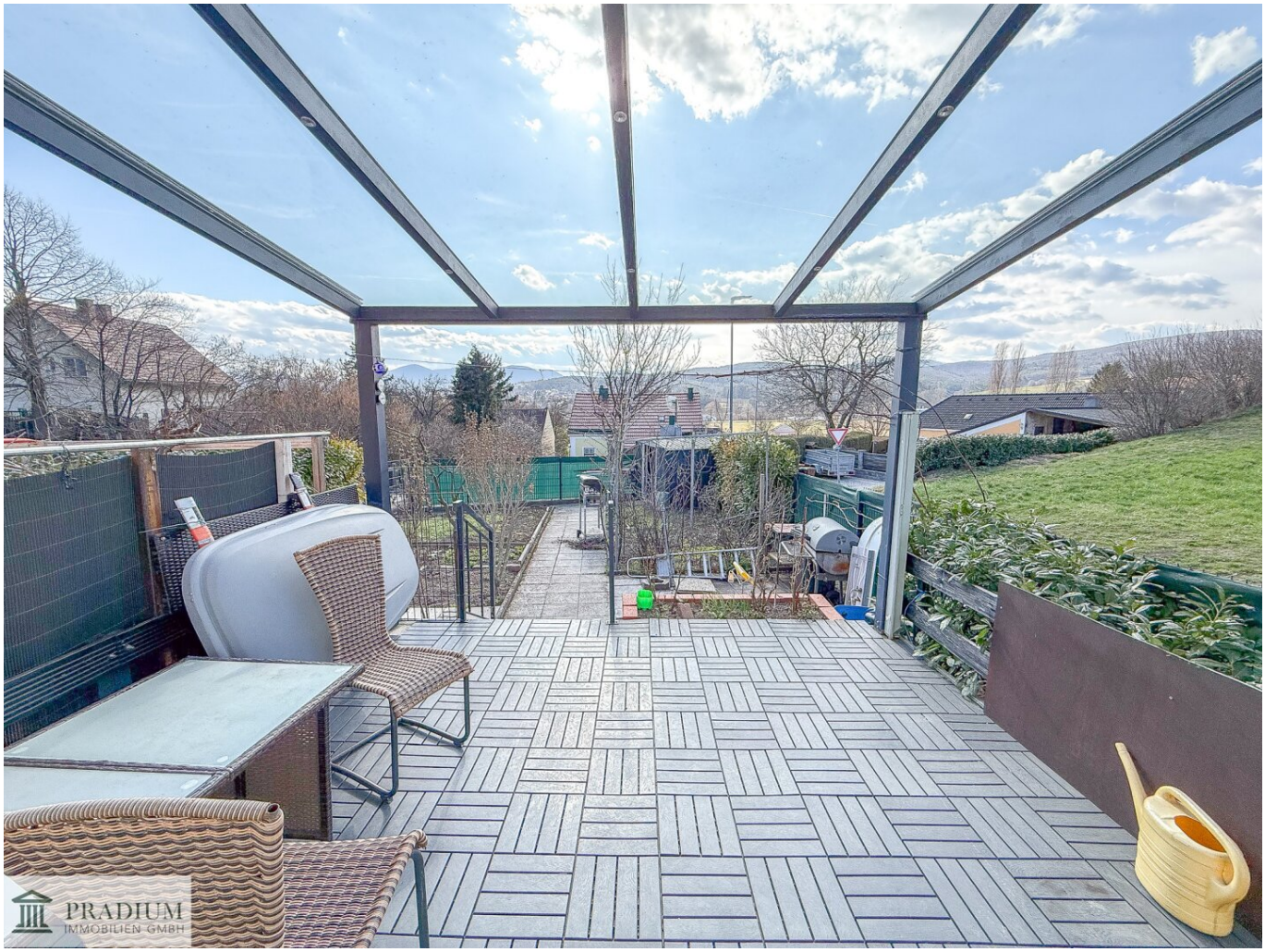

PRADIUM

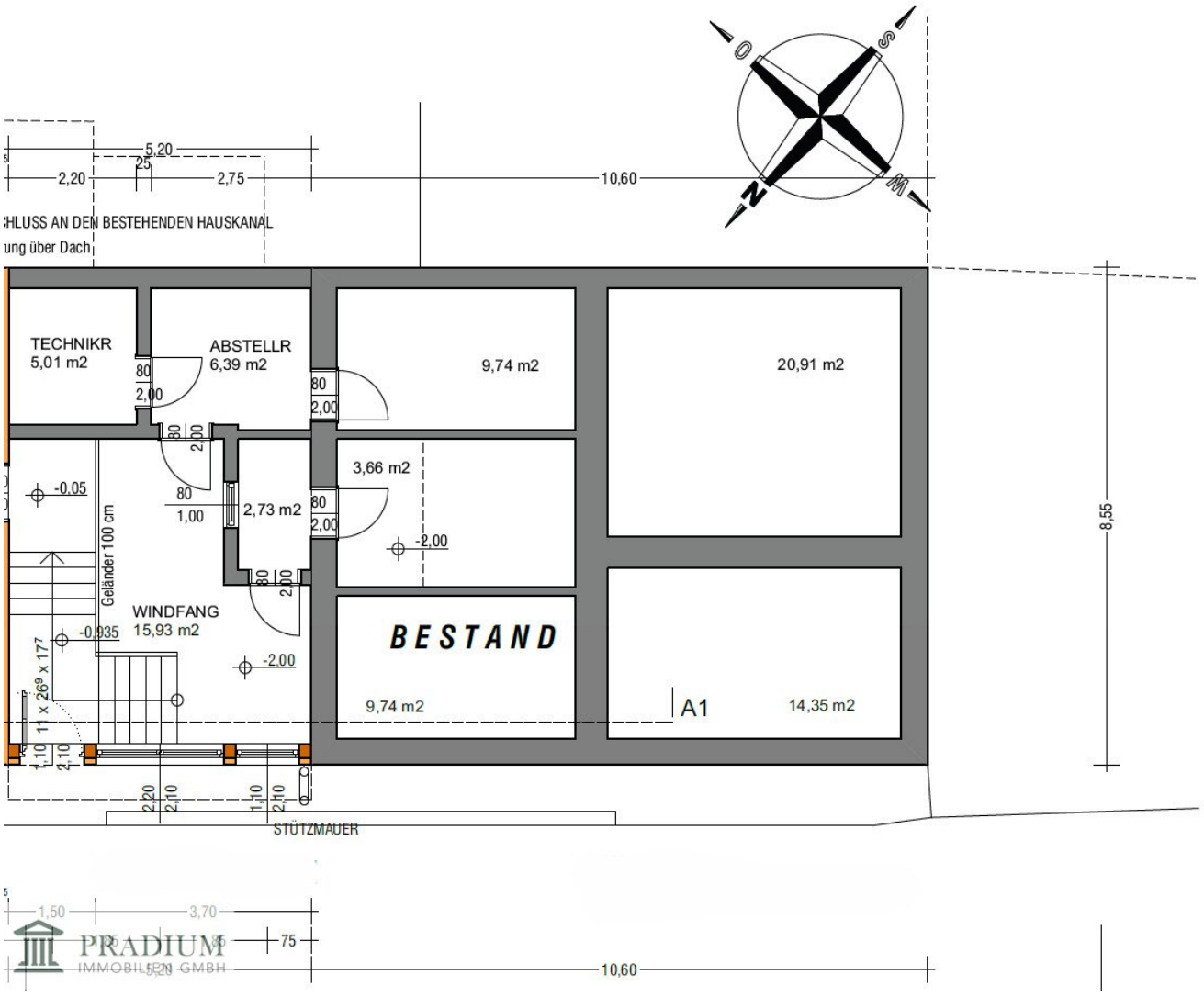

PRADIUM

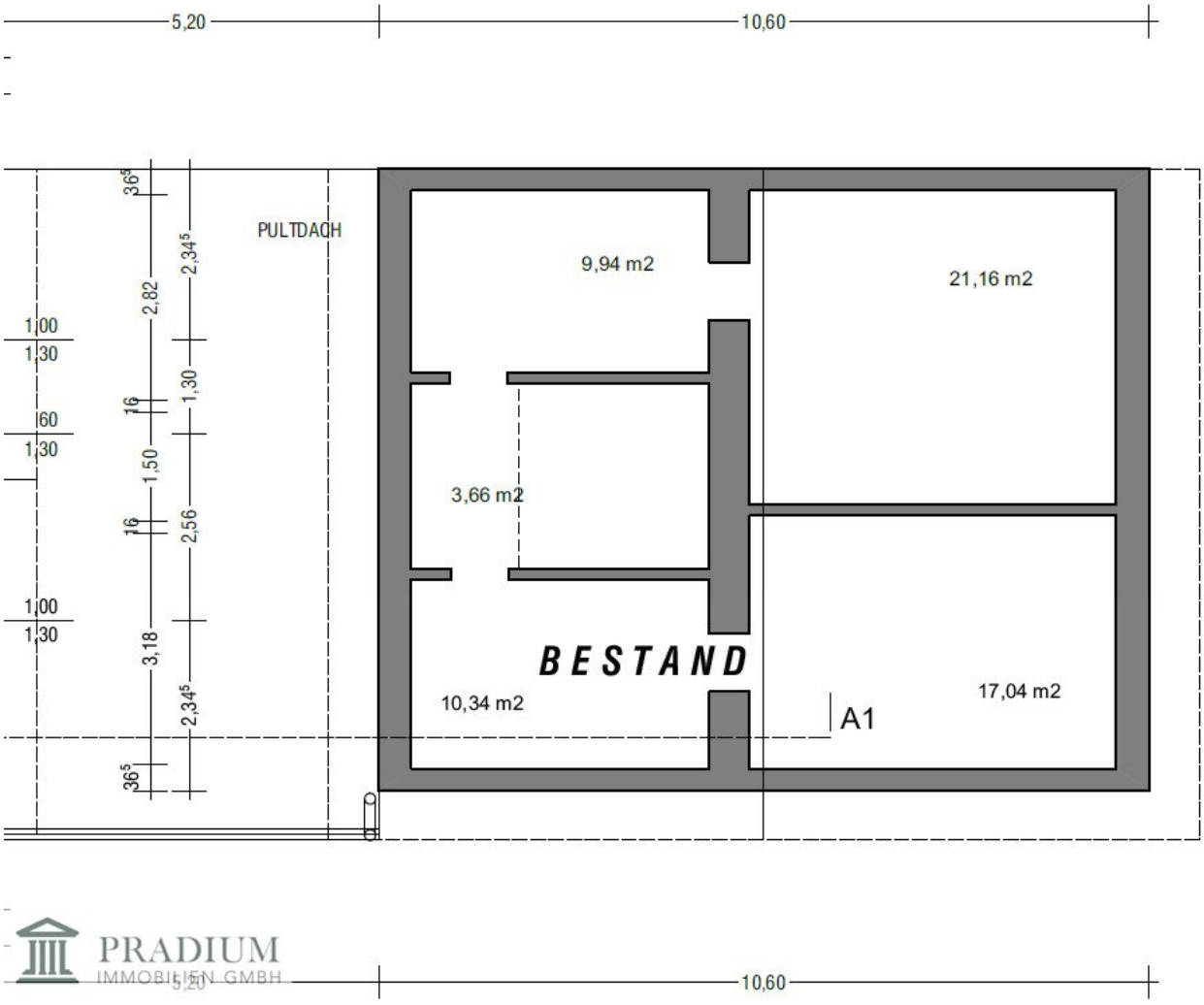

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


5,20
2,20
2,75
10,60
HLUSS AN DEN BESTEHENDEN HAUSKANAL
ung über Dach
TECHNIKR
5,01 m2
ABSTELLR
6,39 m2
9,74 m2
20,91 m2
3,66 m2
2,73 m2
-0,05
Geländer 100 cm
WINDFANG
15,93 m2
-0,935
-2,00
BESTAND
9,74 m2
A1
14,35 m2
8,55
STÜTZMAUER
1,50
3,70
75
10,60



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

5,20
10,60

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Pottenstein überzeugt durch seine ruhige und sonnige Lage direkt an der Grenze zu Berndorf sowie durch einen wunderschönen Blick ins Grüne. Das Haus wurde im Jahr 1905 errichtet und verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit bereits erfolgten Modernisierungen. So wurden die Fassade samt Wärmedämmung sowie die Fenster im Jahr 2010 erneuert, wodurch sich das Haus heute in einem gepflegten und sehr einladenden Zustand präsentiert. Die südwestliche Ausrichtung sorgt für viele Sonnenstunden und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist die **schöne, überdachte Terrasse**, die viel Sonne bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Der Blick ins Grüne sowie die ruhige Umgebung verleihen dem Haus eine besonders angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Ein ideales Zuhause für alle, die den Charme eines älteren Hauses mit ruhiger Lage, viel Sonne und naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick

- **Südwestliche Ausrichtung** – viele Sonnenstunden und helle, freundliche Wohnräume
- **Fassade inkl. Wärmedämmung sowie Fenster im Jahr 2010 erneuert**
- **Echtholzparkett in den Schlafzimmern** für ein besonders warmes und hochwertiges Wohngefühl
- **Moderne Küche aus dem Jahr 2018** – funktional und stilvoll zugleich
- **Gemütlicher Holzofen im Wohnzimmer** für eine angenehme und behagliche Wohnatmosphäre
- **Eigener Wasserbrunnen** – praktisch für Garten und Außenbereich
- **Ausbaubares Dachgeschoss** mit zusätzlichem Potenzial für weiteren Wohnraum

Renovierungen & Modernisierungen

- Fenster im Jahr **2010 erneuert**, bei allen Fenstern sind **Außenrollläden bzw. Jalousien** vorhanden
- **Terrassentür 2020 neu** (Dreifachverglasung)
- **Terrasse 2020 komplett neu errichtet** inkl. **Aluminium-Überdachung mit Echtglas und Schattenrollo**
- **Schlafzimmer mit Echtholzparkett**, Küche und Wohnzimmer mit Laminat ausgestattet
- **Außentüren 2019 erneuert** (Haustür und äußere Eingangstür)
- **Heizung:** Gasheizung (2002) sowie zusätzliche **Holz-Zentralheizung / Allesbrenner** (2008/2009), Radiatoren in allen Räumen
- **Dachboden innen gedämmt** und vorbereitet für einen weiteren Ausbau
- **Aktiver Wasserbrunnen im Garten** – derzeit zur Bewässerung genutzt

Wohnraum & Raumaufteilung

Das Haus ist über einen **Vorraum im Erdgeschoss** begehbar, der einen praktischen und freundlichen Eingangsbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in die **Küche**, die funktional angelegt ist und den zentralen Übergang in den Wohnbereich bildet. Im Anschluss daran erwartet Sie das **großzügige Wohnzimmer mit ca. 35 m²**, das durch seine angenehme Größe und Helligkeit überzeugt. Ein **Holzofen** sorgt hier für eine besonders gemütliche

Wohnatmosphäre und angenehme Wärme. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse**, die mit einer **hochwertigen Aluminiumüberdachung mit Echtglas sowie einem praktischen Schattenrollo** ausgestattet ist – ideal, um den Außenbereich bei jeder Witterung genießen zu können. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss **zwei Wirtschaftsräume** sowie ein **Technikraum**, die viel Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten im Alltag bieten. Im **Obergeschoss** stehen **zwei großzügige Schlafzimmer** mit ca. **21 m²** und ca. **17 m²** zur Verfügung. Beide Zimmer sind jeweils über ein **kleineres, vorgelagertes Zimmer** erreichbar, das sich ideal als **Ankleide- oder Schrankraum** nutzen lässt. Ebenfalls im Obergeschoss befinden sich eine **separate Toilette** sowie ein **kleines Badezimmer**. Das **Dachgeschoss** ist derzeit als **Rohdachboden** ausgeführt, bietet jedoch hervorragendes Potenzial für einen Ausbau. Hier könnte problemlos ein weiterer großer Wohnbereich, ein Studio oder zusätzliche Zimmer entstehen. Das Dach wurde bereits **von innen gedämmt**, wodurch eine ideale Grundlage für einen zukünftigen Ausbau geschaffen ist.

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. Die ersten Aufzeichnungen zum Baualter des Kernhauses stammen laut Bauakt aus dem Jahr 1905. Das tatsächliche Errichtungsjahr ist jedoch nicht bekannt.

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

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
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap