

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



Objektnummer: 5589

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:	

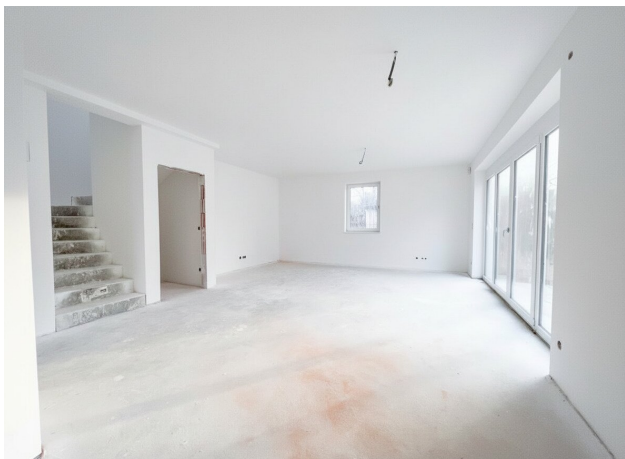
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



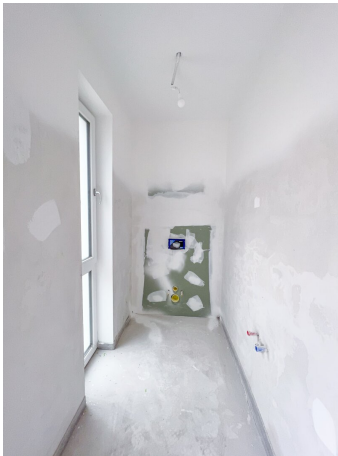
Peter Bigus

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.

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,-

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).

Finanzierungsbeispiel:

Bei einem Eigenmitteleinsatz von **50.000 Euro** ist eine Finanzierung bereits ab einer

monatlichen Rate von **1.500 Euro** möglich. Die tatsächliche Höhe der Monatsrate richtet sich insbesondere nach Bonität, Laufzeit, Zinssatz und wird individuell von der finanzierenden Bank festgelegt.

Dieses Finanzierungsbeispiel dient ausschließlich der unverbindlichen Orientierung und stellt kein verbindliches Finanzierungsangebot dar.

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