

**Haus mit Garten und 2 Parkplätzen vor der Tür in  
Pottendorf-Landegg Nähe Bahnhof!**



**Objektnummer: 5591**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Landegg
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	206,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	12,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

Immobilienquartier

Lechnerstraße 18/6  
Wien 1030

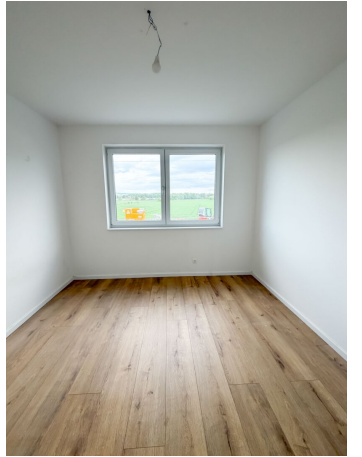
T +43699 124 715 9;  
H +43699 124 715 9

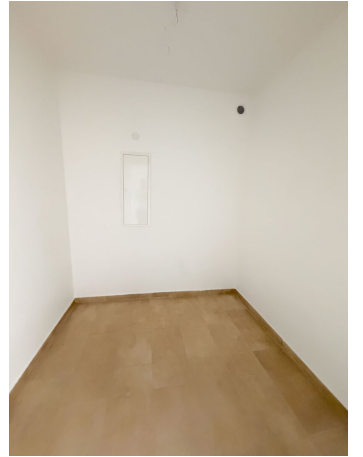
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



















## Objektbeschreibung

### Haus mit Garten in Pottendorf-Landegg, Nähe Bahnhof!

- + Ziegelmassivbauweise
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen
- + Fussbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- + 119,60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 18,71 m<sup>2</sup> Terrasse und zirka 206 m<sup>2</sup> Garten
- + inkl. Küche mit Elektrogeräten
- + sofort verfügbar!

Verkauft wird ein Haus in Ziegelmassivbauweise auf einem Eigengrund mit zirka 206 m<sup>2</sup> großen Garten in Pottendorf-Landegg. Das Haus verfügt über **4 Zimmer** und die Wohnfläche beläuft sich auf **119,60 m<sup>2</sup>** aufgeteilt auf zwei Geschosse.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 61,73 m<sup>2</sup>:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- ein 40,22 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang zur 18,71 m<sup>2</sup> Terrasse und Garten
- eine separate Toilette mit Fenster
- eine Garderobe oder Abstellraum
- ein weiterer Abstellraum
- ein von aussen begehbarer Technikraum

Im 57,87 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss:

- ein **18,73 m<sup>2</sup>** großes, helles Schlafzimmer
- ein weiteres **12,78 m<sup>2</sup>** großes Schlafzimmer

- ein **12,32 m<sup>2</sup>** Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche
- eine separate Waschküche/Abstellraum

Vor dem Haus stehen zwei Autoabstellplätze zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Fußbodenheizung mit effizienter Luftwärmepumpe samt Warmwasserspeicher. Zusätzlich kann die Luftwärmepumpe im Sommer auch zur Kühlung der Räume genutzt werden.

Direkt vor der Liegenschaft verläuft eine Bahnverbindung!

### **Infrastruktur:**

Der nächstgelegene Bahnhof Pottendorf-Landegg befindet sich in 750 Meter. In **35 Minuten** Fahrzeit ist man in **Wien Meidling**. Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Ärzte, sowie auch Schulen und Kindergärten sind im Pottendorf verfügbar.

**Kaufpreis:** 389.000,-

Betriebskosten: 120 Euro zzgl. 10% Ust

Provision: 3% zzgl. 20 Ust

### **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](mailto:bigus@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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap