

## **Entzückendes Haus mit 3 Wohneinheiten, Garten und Swimming Pool - Einziehen und Wohlfühlen**



**Objektnummer: 960/74955**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

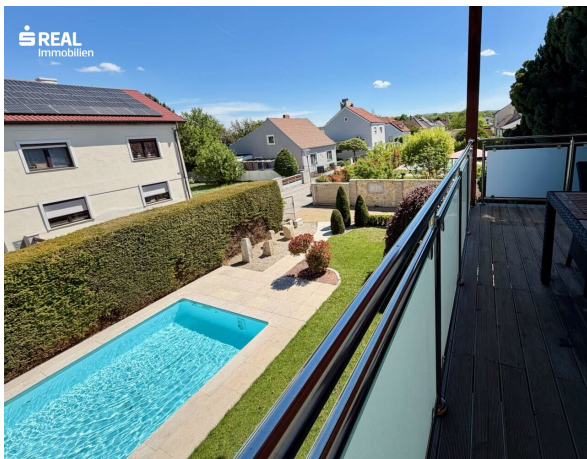
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

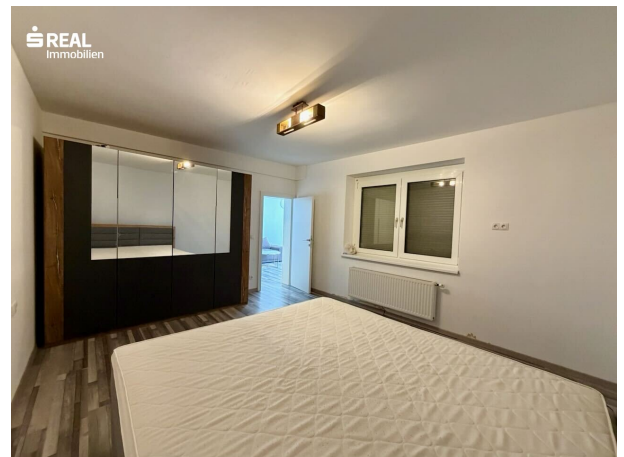
## Ihr Ansprechpartner

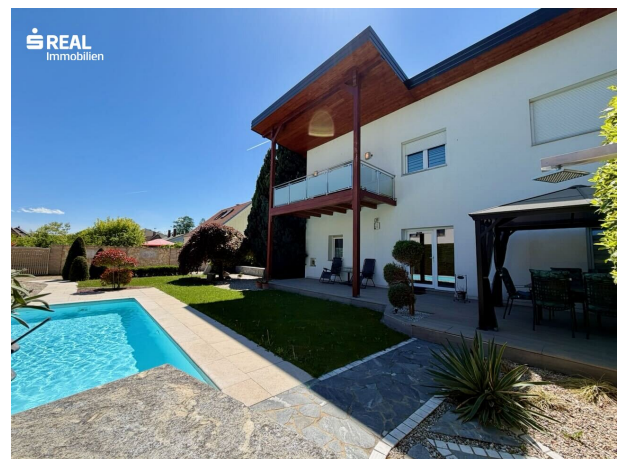


**Karl Fröschl**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39



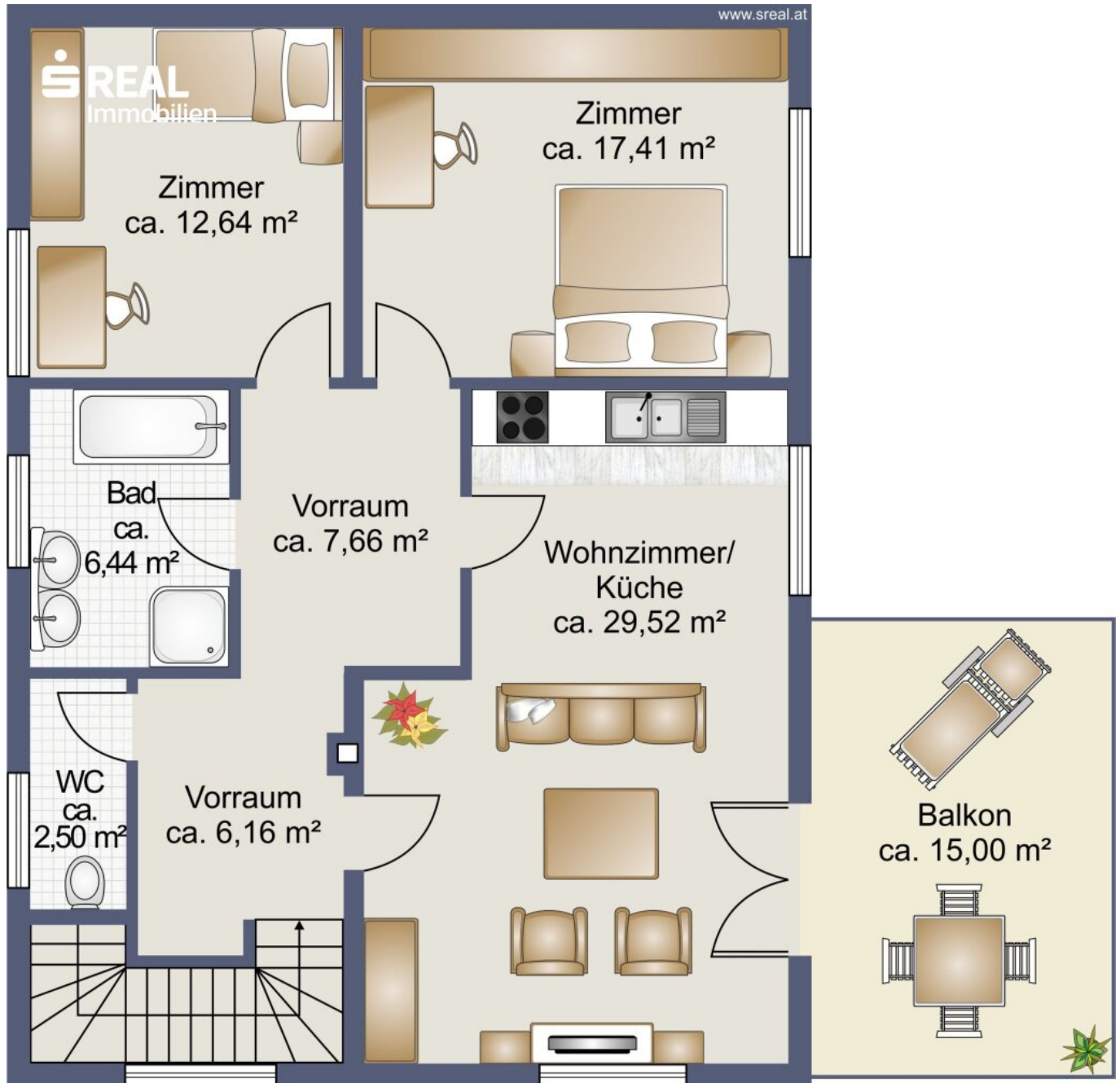








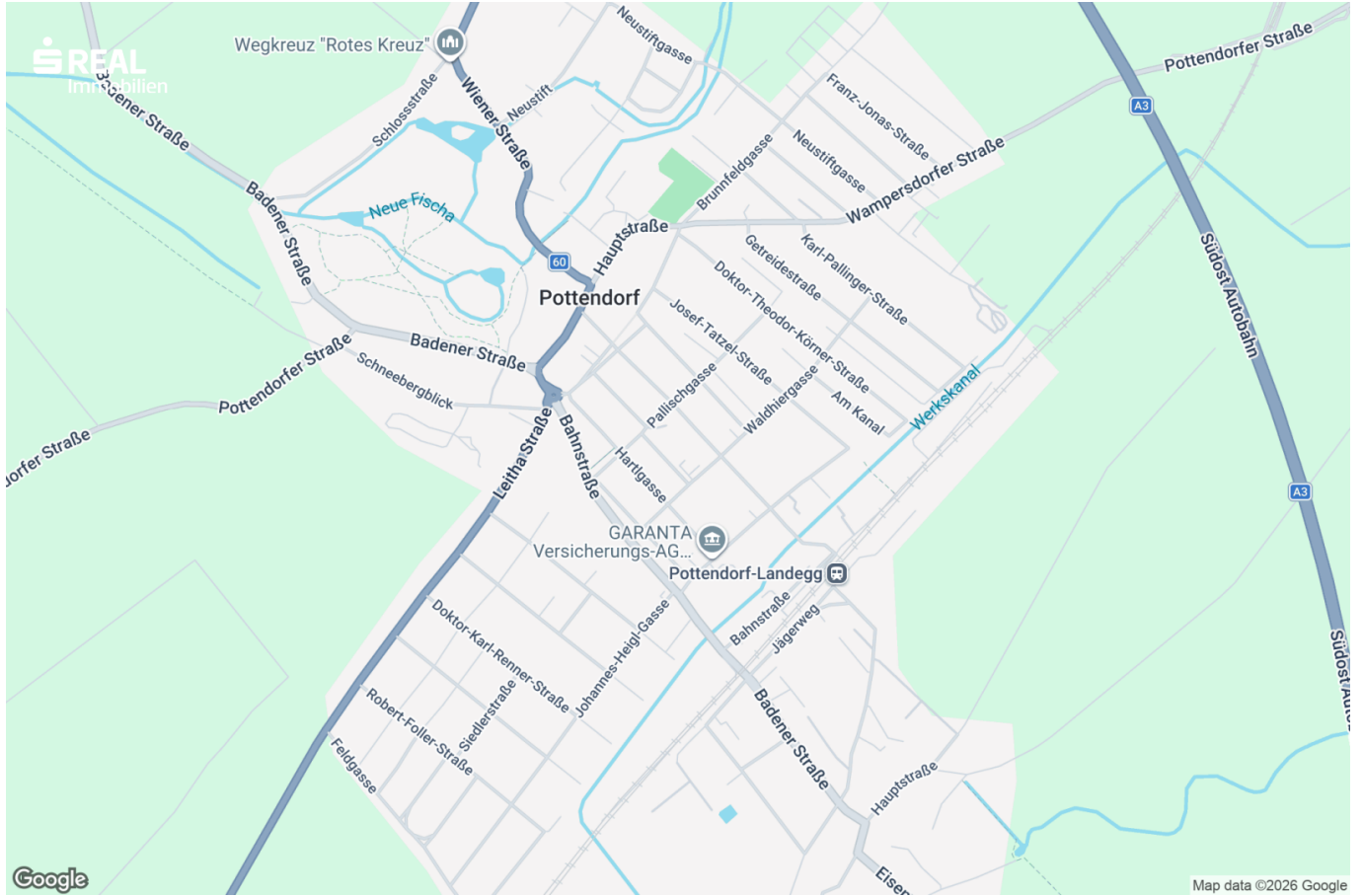
Skizze Wohnung

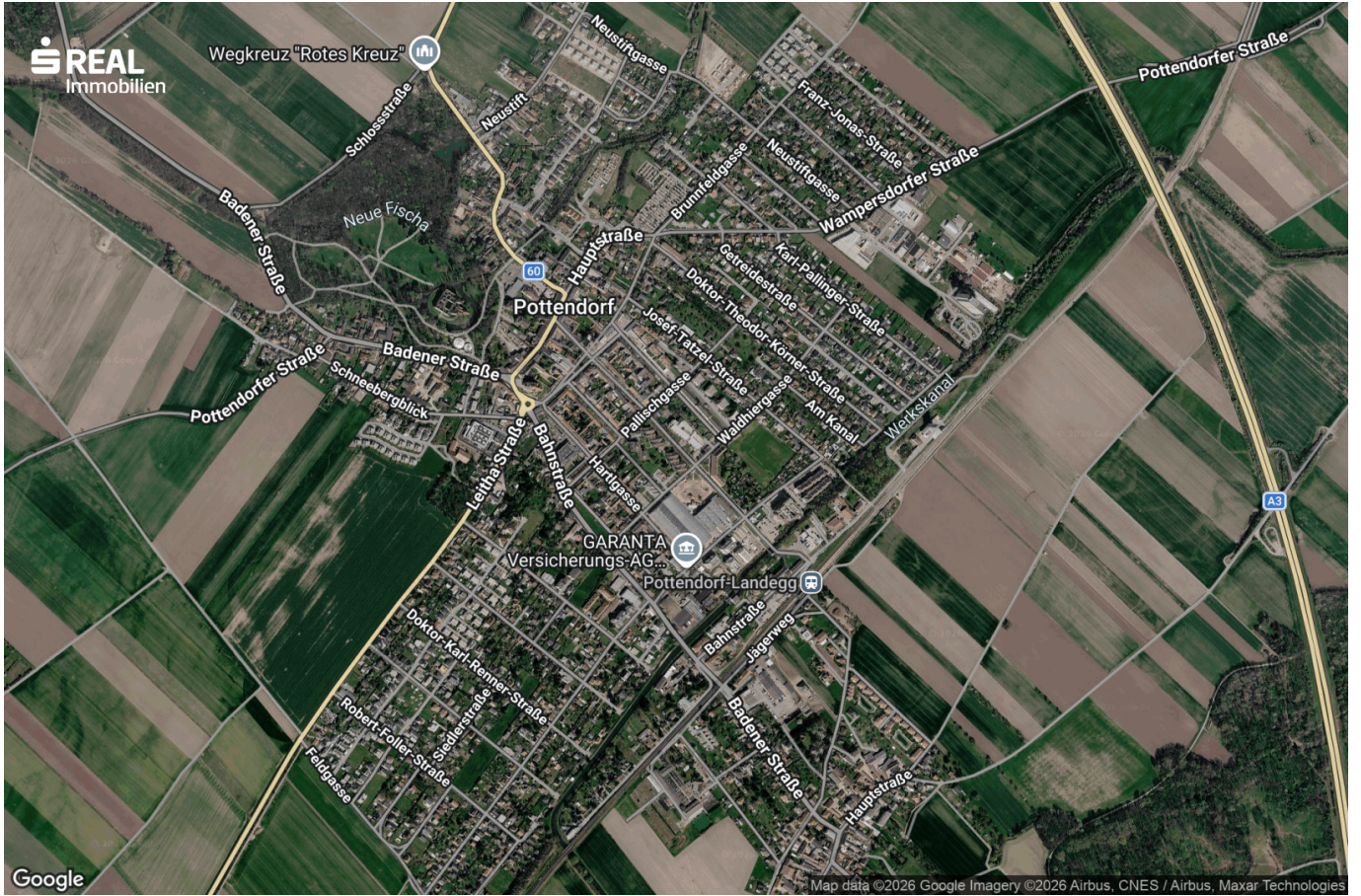


Skizze\_1



Skizze Wohnung 3





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer ruhige Einfamilienhausgegend in Pottendorf gelegen, bietet dieses Haus eine harmonische Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und idyllischer Natur.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 741 m<sup>2</sup> und bietet einen nordöstlich gelegenen Garten mit Swimming Pool.

Das Haus wurde 2017 generalsaniert und bietet insgesamt 3 Wohnungen mit eine Gesamtwohnfläche von ca. 222 m<sup>2</sup>.

### **Wohnung 1 (Erdgeschoss): ca. 70 m<sup>2</sup>**

• Vorzimmer • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Küche • Badezimmer mit Dusche & Wanne • Toilette • Terrasse

### **Wohnung 2 (Obergeschoss): ca. 82 m<sup>2</sup>**

• Vorzimmer • Wohnzimmer/Küche • 2 Schlafzimmer • Badezimmer mit Dusche • Toilette • Balkon

### **Wohnung 3 (Erdgeschoss): ca. 70 m<sup>2</sup>**

• Vorzimmer • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Küche • Badezimmer mit Dusche, Toilette

Das Haus 1 wird mit Gas beheizt und die Wohnung im Obergeschoss bietet einen Holzofen im Wohnzimmer.

Eine Luftwärmepumpe beheizt das Swimming Pool (7 x 3 Meter) welche mit einer Gegenstromanlage und Massagefunktion ausgestattet ist.

Ein dekorativer Wasserfall und eine Bewässerungsanlage sind Teil des Gartens.

Im hinteren Bereich der Liegenschaft ist ein großzügiger Carport für 3 PKW sowie ein ca. 15 m<sup>2</sup> großer Lagerraum.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Haus.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3150147?accessKey=69be>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

*Bei einem Abschluss für eine Finanzierung oder eine Veranlagung belohnt s REAL Sie mit einer Gutschrift über € 300,-*

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

## **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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.