EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS in 1. Reihe am Pöttschinger See! Wohnen, wo andere Urlaub machen!



Objektnummer: 1757/554

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7033 Pöttsching
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	125,33 m²
Gesamtfläche:	490,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	362,00 m²
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.












Immobilien Sablatnig







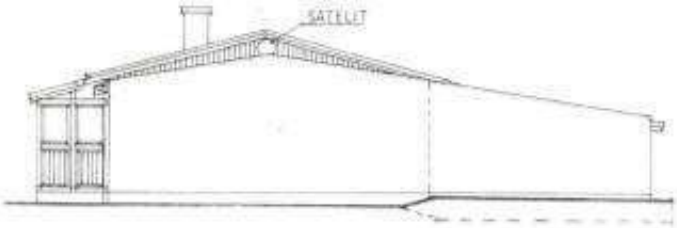





Immobilien Sablatnig



ANSICHT SÜDWEST



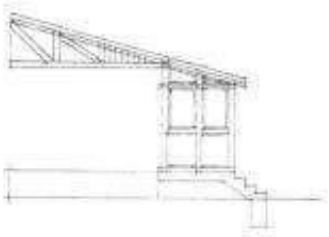
ANSICHT NORDOST



1 DACHSCHRÄGE P 30
WELLETERNIT
LATTUNG 5/6CM
UNTERSPANNBAHN TYVEK
VOLLSCHALUNG 24MM
WÄRMEDÄMMUNG 140MM
SPARREN 6/14CM
LATTUNG
DAMPFBREMSE
GIPSKARTONPLATTE GKF 12,5MM
UNTERSICHT SCH. NUT+FEDER 16MM

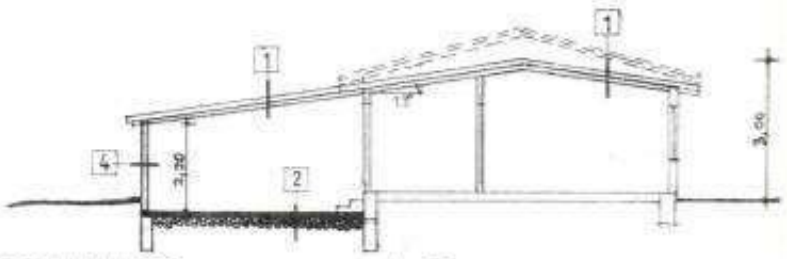
2 FUSSBODENKONSTRUKTION P 90
BETONESTR. SCHIFFBODEN
TRITTSCHALLDÄMMUNG
STAHLBETONPLATTE

3 AUSSENWAND/NACHBARSEITE P 90
ALUMINIUMBLECH WEISS
DACHPAPPE
VOLLSCHALUNG 24MM
HOLZRAHMENKONSTR. 50MM
MINERALWOLLE 50MM
ZIEGELMAUERWERK 170MM
INNENPUTZ



C-D

SCHNITT



A-B

4 AUSSENWÄNDE P 30
KUNSTHARZPUTZ 1MM
ARMIERTE SPACHTELMASSE
HERAKLITH 25MM
DACHPAPPE
VOLLSCHALUNG 24MM
RAHMENKONSTR. 120MM
MINERALWOLLE 120MM
DAMPFBREMSE 0,15MM
GIPSKARTONPL. GKF 15MM

5 KELLERDECKE
FLIESEN
ESTRICH 40 MM
STYRODUR 80 MM
FERTIGTEILDECKE

6 KELLERFUSSBODEN
ESTRICH
STYRODUR 80MM
FUNDAMENTPLATTE
PE-FOLIE
ROLLIERUNG

TECHNISCHE DATEN:

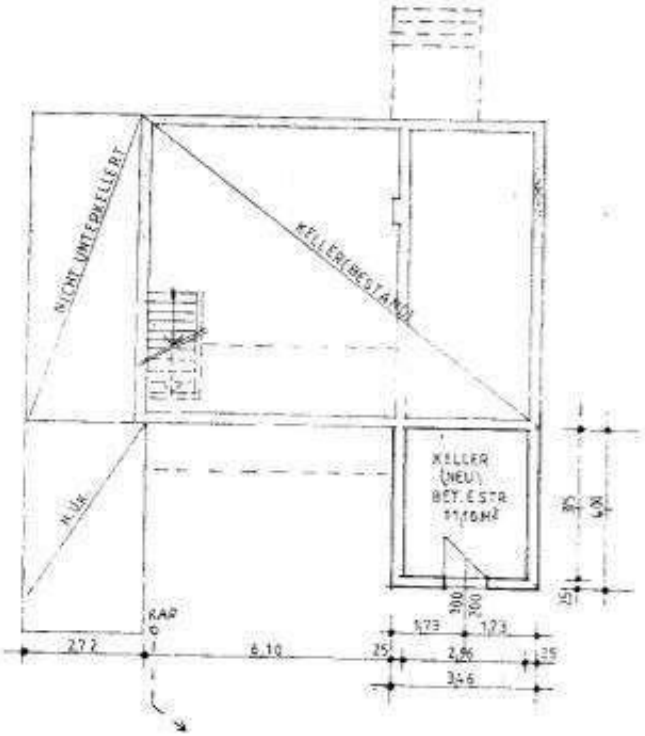
NUTZFLÄCHE: EG. = 114
KELLER = 21,1
VERBAUTE FL. = 14,06 M²
UMBAUTER RAUM = 37,97 M³

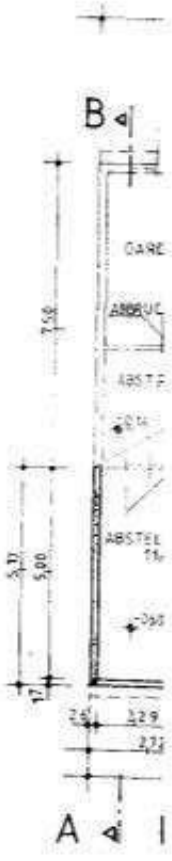
T NORDOST

ANSICHT NORDWEST







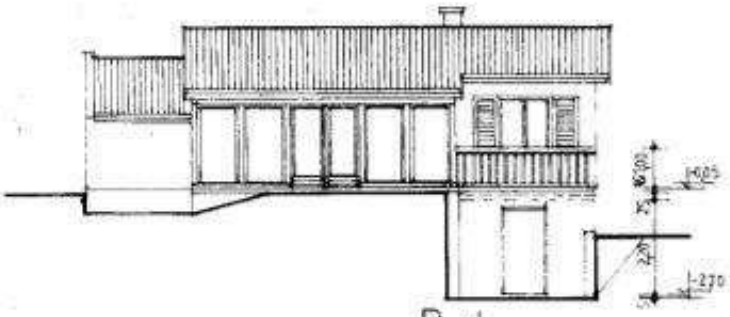


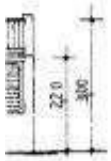
KELLERGESCHOSS

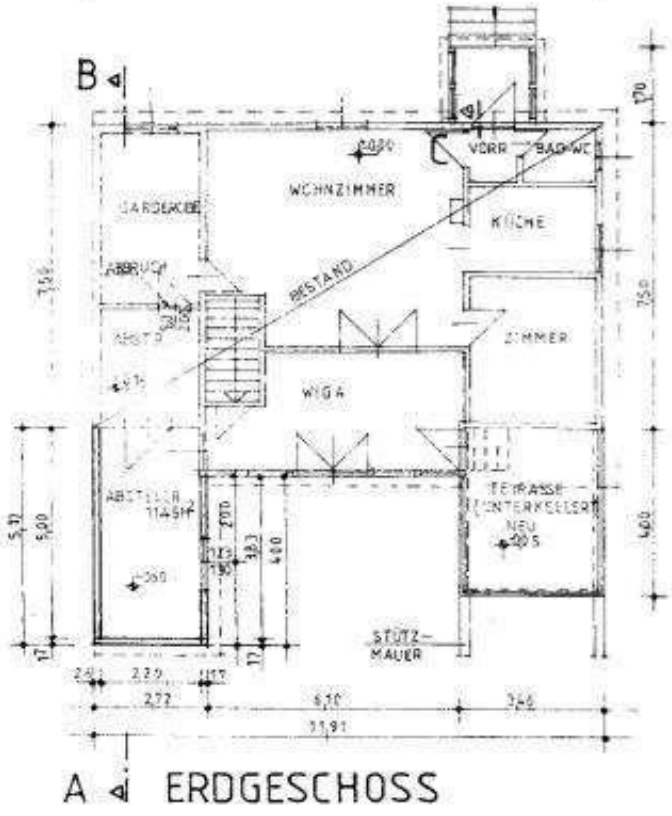
DATEN :

E: E.G. : 11,45M²
KELLER : 11,10M²
L.: 14,06M²
RAUM: 37,97M³

ANSICHT SÜDOST







LAG

EINREICH

ÜBER DIE ERRICHTUNG
TERRASSE AUF DEM GRU
POTTSCHING SEE, KG F
FÜR FRAU BRIGITTE L
1100 WIEN, TRIESTER S

LEGENDE

ABBRUCH
BESTAND
NEU

BEHÖRDE

BAUHERR

PLANVERFASSER

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in der idyllischen Feriensiedlung am **Pöttschinger See** bietet Ihnen nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine einzigartige Lebensqualität inmitten von Natur und Erholung. Das gepflegte Haus befindet sich in **1. Reihe zum See** mit direktem Zugang – eine Rarität, die sich selten am Markt findet.

Genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort auf einem sonnigen Grundstück mit Garten, Obstbäumen und traumhaftem Blick auf den See – eine wahre **Oase der Ruhe**.

Highlights der Immobilie

- **Direkter Seezugang** – nur ca. 50 m von der Gartentür zur Liegewiese (Zutritt ausschließlich für Eigentümer).
- **Großzügige Wohnfläche**: ca. 115 m² plus ca. 75 m² Nutzfläche.
- **4 lichtdurchflutete Zimmer** – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.
- **Moderne Ausstattung** – laufend renoviert, sofort beziehbar.
- **Energieeffizient** – neue 5 kWp Photovoltaikanlage, energiesparender E-Boiler, Kaminofen.
- **Gartenparadies** – Obstbäume, Gemüsebeete, Biotop, Terrasse mit Grill & Pavillon, Gartenhütte & Gewächshaus.
- **Ganzjährig bewohnbar** – ideal für Familien, Paare oder Pendler (Wien).

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Vorraum
- Küche mit moderner Einbauküche
- Wohnzimmer mit SAT-Anschluss & Kaminofen
- Wintergarten/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse

- 1 Schlafzimmer
- 3 weitere Zimmer (flexibel nutzbar)
- WC (mit Möglichkeit für Dusche)

Keller

- Werkstatt/Lager
- Technikraum
- Speis/Abstellkammer
- großer Wohnraum (z. B. Hobby-, Spiel- oder Partyraum)
- Badezimmer mit Dusche & WC
- zusätzlich: von außen begehbarer Kellerraum

Außenbereich

- Terrasse (ca. 31 m²) mit Grill & Pavillon
- Gartenhütte & Gewächshaus (genehmigt)
- Obstgarten mit Kirschen, Äpfeln, Birnen, Zwetschken, Quitten & mehr
- Biotop für Vögel
- Eigene Parkmöglichkeiten (Parkplatz gegenüber, weitere Stellplätze vorhanden)

Ausstattung & Bauzustand

- **Baujahr:** ca. 1980
- **Konstruktion:** Holzkonstruktion, mineralisch isoliert
- **Modernisierungen:**
    - Innen großteils neu mit Rigipsplatten

    - Dach teilweise erneuert (bei PV-Montage)
    - alle Räume neu gestrichen
- **Fenster:** mit Fliegengitterrollos & Fensterläden
- **Bodenbeläge:** Stäbchenparkett, Laminat, Fliesen
- **Beheizung:** Kaminofen (7 kW), Elektroanschlüsse in allen Räumen, Elektroheizung im Keller
- **Warmwasser:** neuer energiesparender E-Boiler

Lage

Das Haus liegt in einer **ruhigen Feriensiedlung am Pöttschinger See**. Die idyllische Umgebung bietet eine perfekte Balance aus Natur und Nähe zur Infrastruktur:

- Seezugang direkt vor der Haustür
- Schule in der Nähe – ideal für Familien
- Buslinien mit guter Anbindung (auch für Pendler nach Wien attraktiv)
- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung im Umfeld

Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: **ca. 115 m²**
- Nutzfläche: **ca. 75 m²**
- Gesamtfläche: **ca. 190 m²**
- Grundstück: **ca. 490 m² (Pachtgrund Esterhazy)**
- Zimmer: **4**
- Badezimmer: **2**
- WC: **2**

- Terrasse: **ca. 31 m²**
- Baujahr: **ca. 1980**, laufend renoviert
- Photovoltaikanlage: **5 kWp**
- Energieausweis: **in Bearbeitung**

Ihr Traum vom Wohnen am See

Dieses Haus vereint **Komfort, Natur und Seelage** – und das ohne Kompromisse. Ob als Hauptwohnsitz, Feriendomizil oder Refugium für die ganze Familie: Hier finden Sie Ruhe, Lebensqualität und Geborgenheit. Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter +43 (0)678 129 30 10 gerne zur Verfügung.

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Axel Pagacz

Immobilienberater

Tel: +43 678 129 3010

E-Mail: pagacz@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <1.000m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap