

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



**Objektnummer: 1757/554**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7033 Pöttsching
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,33 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	490,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	362,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

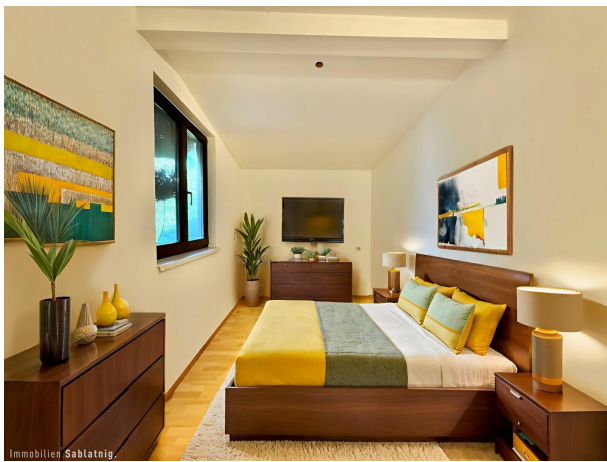


**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig





















Immobilien Sablaign



## ANSICHT SÜDWEST



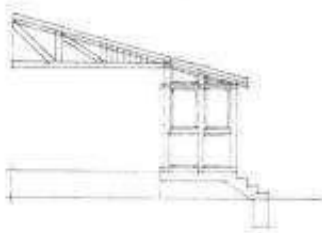
## ANSICHT NÖRDOST



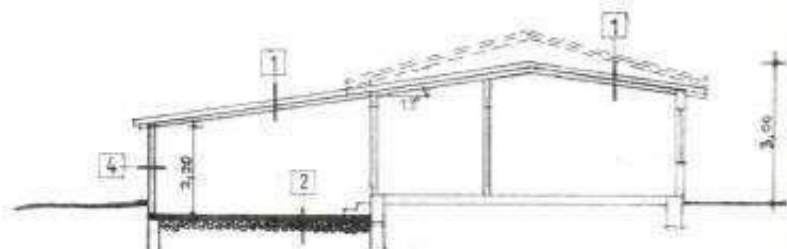
- 1 DACHSCHRÄGE F10**  
 WEIÜETERNT  
 LÄTTUNG 51x1M  
 UNTERSPEANNBÄHN TYVEK  
 VOLLSCHÄLUNG 24MM  
 WÄRMEDÄMMUNG 140MM  
 SPARREN 6/14CM  
 LÄTTUNG  
 DAMPFBREMSE  
 GIPSKARTONPLATTE GKX 12,5MM  
 UNTERSICHTSCH. NUT-FEDER 16MM

- 2 FUSSBODENKONSTRUKTION F10**  
 BETONESTR. SCHLUFFBODEN  
 TRITTSCHALLDÄMMUNG  
 STAHLBETONPLATTE

- 3 AUSSEHWAND/NACHBARSEITE F10**  
 ALUMINIUMBLECH WEISS  
 DACHPAPPE  
 VOLLSCHÄLUNG 24MM  
 HOLZRAHMENKONSTR. 50MM  
 MINERALWOLLE 50MM  
 ZIEGELMAUERWERK 170MM  
 INNENPUTZ



C-D



SCHNITT

A-B

- 4 AUSSEHWANDE F10**  
 KUNSTHARZPUTZ 7MM  
 ARMIERTE SPACHTELHAASSE  
 HERAKLITH 25MM  
 DACHPAPPE  
 VOLLSCHÄLUNG 24MM  
 RAMENKONSTR. 120MM  
 MINERALWOLLE 120MM  
 DAMPFBREMSE 0,05MM  
 GIPSKARTONBL. GKX 12,5MM

- 5 KELLERDECKE**  
 FLIESEN  
 ESTREICH 40MM  
 STYRODUR 80MM  
 FERTIGGIESSENLOECKE

- 6 KELLERFUSSBODEN**  
 ESTREICH  
 STYRODUR 80MM  
 FUNDAMENTPLATTE  
 PE-FOLIE  
 ROLLVERGÜSS

### TECHNISCHE DATEN

NOTZFLÄCHE: EG: 114  
 KELLER: 21,1  
 VERBAUTE FL.: 14,06 M<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM: 37,97 M<sup>3</sup>

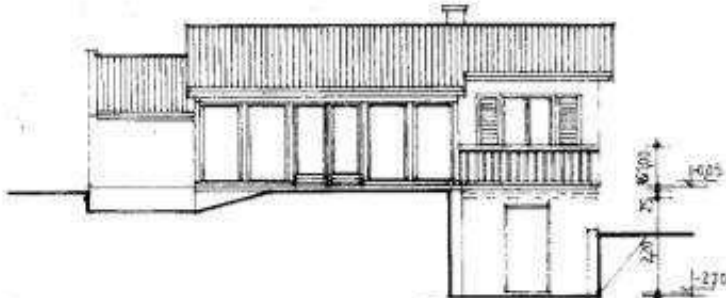




LAG

# ANSICHT SÜDOST

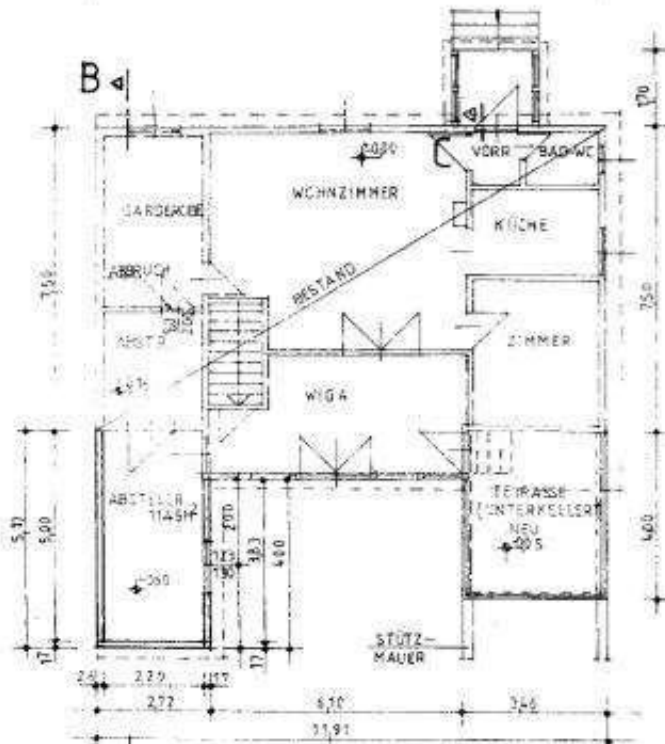
15  
SINABELL, PETER  
U. HELGA  
2700 WRNEUSA  
MATHIAS SCHÖN  
RER GASSE 18



## EINREICH

ÜBER DIE ERRICHTUNG  
TERRASSE AUF DEM GRL  
POTTSCING SEE, KG I  
FÜR FRAU BRIGITTE I  
1100 WIEN, TRIESTER S

B



A ERDGESCHOSS

Markt

Z. P. I.

BA

am 1. 11. 1981

### LEGENDE

- ABBRUCH
- BESTAND
- NEU

BEHÖRDE

BAUHERR

*Handwritten signature*  
B. V. Kap

PLANVERFÄSSER

TECHNIBÜRO FÜR HOLZWIRTSCHAFT  
Dipl.-Ing. Leopold Riegler

## 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 m<sup>2</sup> plus ca. 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>**
- Nutzfläche: **ca. 75 m<sup>2</sup>**
- Gesamtfläche: **ca. 190 m<sup>2</sup>**
- Grundstück: **ca. 490 m<sup>2</sup> (Pachtgrund Esterhazy)**
- Zimmer: **4**
- Badezimmer: **2**
- WC: **2**

- Terrasse: **ca. 31 m<sup>2</sup>**
- 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](tel:+43(0)6781293010) gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <4.000m  
 Apotheke <5.500m  
 Klinik <6.000m  
 Krankenhaus <9.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
 Kindergarten <3.000m  
 Höhere Schule <10.000m  
 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