Entzückendes Einfamilienhaus mit 4 Zimmern, kleinem Waldhang und gepflegtem Sonnengarten



Objektnummer: 1853/73

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2473 Potzneusiedl
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,24 m²
Gesamtfläche:	170,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	65,00 €
Heizkosten:	230,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.














Home






MINERVA









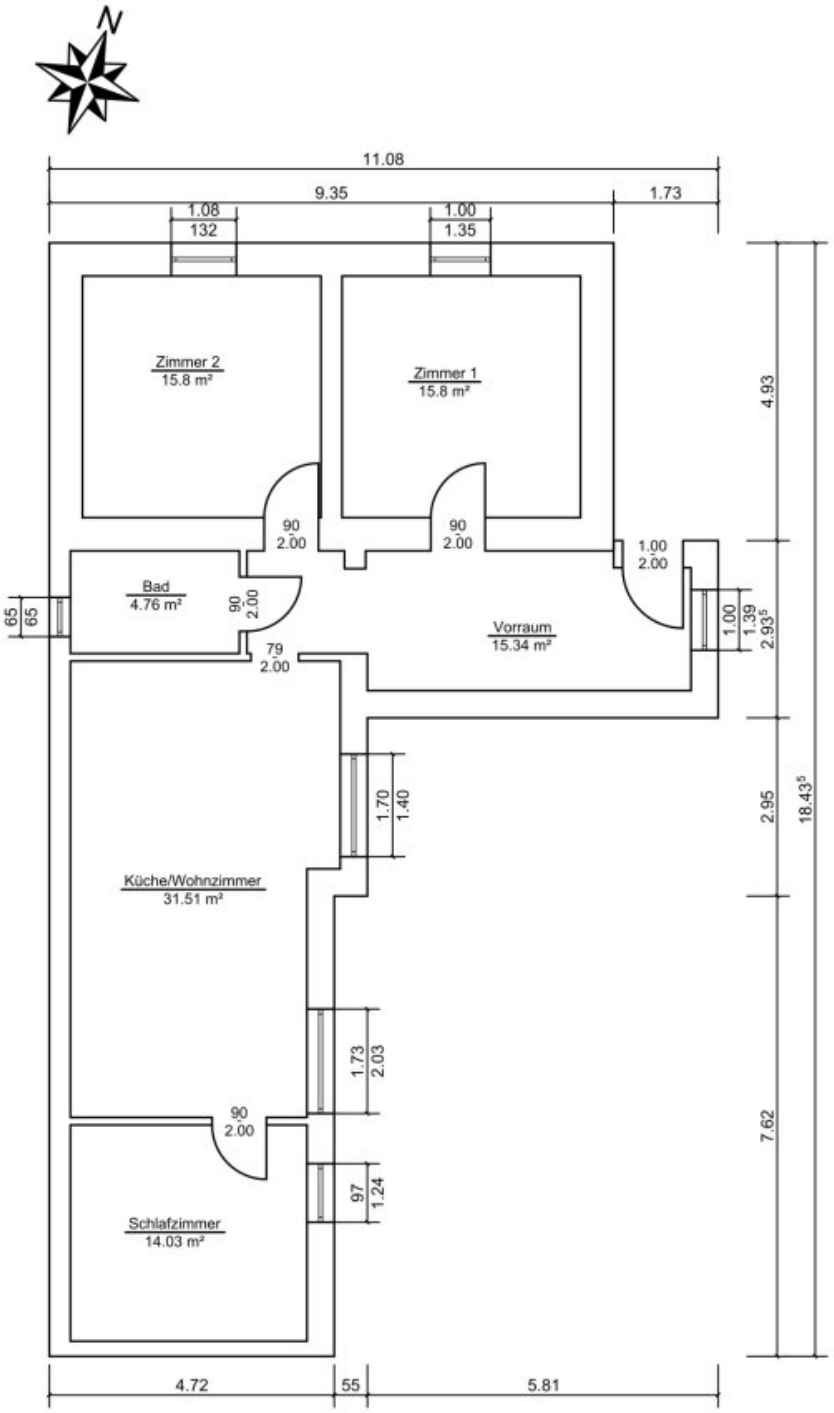





TESY







SKODLER INGENIEURBÜRO

PROJEKT:
Energieausweis
Obere Hauptstaße 37
2473 Potzneusiedl

Erdgeschoss

INHALT:
Grundriss
Gst.Nr 234 EZ 139

EBENE:
EG

DATUM: 2026-05-28 | DATUM ARCH: 2026-05-28 | GEZ: JS

PLANNUMMER: 925-G-EG | MAßSTAB: 1:100

Objektbeschreibung

Gemütliches Zuhause mit Garten, Terrasse und kleinem Waldhang

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint eine behagliche Wohnatmosphäre mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und bietet den idealen Rahmen für Familien, Paare oder Naturliebhaber. Die Immobilie verfügt über vier Zimmer und überzeugt durch ihre angenehme Wohnqualität sowie ein attraktives Grundstück mit besonderen Extras.

Das in Massivbauweise (Ziegelbau) errichtete Haus wurde teilweise renoviert. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurden hochwertige Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie Insektenschutzgittern eingebaut. Diese sorgen für ausgezeichnete Wärmedämmung und hohen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. In den Wohnbereichen sorgen pflegeleichte Fliesenböden für eine ansprechende Optik, während die Zimmer mit Laminatböden ausgestattet sind und eine gemütliche Wohnatmosphäre schaffen. Das Wohnzimmer verfügt zudem über eine Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Die Beheizung erfolgt über moderne Infrarotpaneele. Die Warmwasserversorgung wird mittels eines elektrischen Boilers mit 120 Litern Fassungsvermögen sichergestellt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Kaminanschluss, der die nachträgliche Installation eines Kamins oder Ofens ermöglicht und damit zusätzlichen Wohnkomfort sowie ein besonders behagliches Ambiente schafft.

Beim Parkplatz wurde eine E-Lade Vorbereitung verlegt.

Das Haus verfügt über eine teilweise Wärmedämmung mit einer Stärke von ca. 5 bis 15 cm, die zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Die angrenzende Terrasse mit praktischem Wasseranschluss bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Freien sowie für die Gartenbewässerung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das zur Liegenschaft gehörende Waldgrundstück mit einer Fläche von 201 m². Es verleiht dem Anwesen einen einzigartigen Charakter, schafft zusätzliche Privatsphäre und bietet ein naturnahes Wohngefühl.

Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Lagerraum mit einer Nutzfläche von ca.

13,32 m², der vom Garten aus zugänglich ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Noch offene Arbeiten im Zuge der Renovierung:

- Fassade beim Eingang und Altbau fertig stellen (verputzt aber noch keine Fassade)
- Wand bei Kamin mit Stein/Fliesen verlegen
- Dachunterbau Veranda verputzen/verlegen (Vereinbarungssache - könnte noch vom Verkäufer gemacht werden)

Hinweis: einige der angegebenen Informationen stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <4.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <8.000m

Sonstige
Geldautomat <3.500m
Bank <500m
Post <4.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap