Ihr neues Zuhause mit großem Garten nahe Wien



Objektnummer: 25900

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	136,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	446.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ljiljana Lukijanovic

Wertimmobilien Consulting KG - Verwaltung
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T 0664/5423052

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












KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


















Vaillant


HWB Ref,SK
PEB SK
CO 2eq,SK
f GEE,SK
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
A++
A++
A+
B



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pottendorf – dort, wo Wohnqualität, Natur und Stadtnähe perfekt miteinander harmonieren.

Kaufpreis belagsfertig: € 446.000,-

Zimmer: 4

Bäder: 2

Außenflächen: Terrasse ca. 20 m², Balkon ca. 5 m², Garten ca. 130 m²

Stellplätze: 2 Privatparkplätze inklusive (E-Mobilitätsvorbereitung)

Genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an Wien. Diese moderne Doppelhaushälfte in hochwertiger Ziegelmassivbauweise überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Highlights im Überblick

- 112,80 m² Wohnfläche auf zwei Wohnetagen
- 4 lichtdurchflutete Zimmer mit durchdachter Architektur

- 2 moderne Badezimmer
- Ca. 130 m² Eigengarten und ca. 20 m² Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Balkon mit Blick ins Grüne
- 2 Stellplätze mit E-Mobilitätsvorbereitung
- Technikraum und zusätzliche Abstellflächen

Ausstattung & Technik – Komfort trifft Zukunftssicherheit

- Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Kühlfunktion und Klimavorbereitung
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- Elektrische Raffstores
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung

Lage & Lebensqualität – urbaner Rückzugsort mit Naturanschluss

- Nur ca. 20 Minuten von Wien entfernt

- Bahnhof Pottendorf-Landegg und Autobahnanschluss in kurzer Entfernung - ideale Anbindung für Pendler und schnelle Erreichbarkeit von Wien.

- Schulen, Kindergarten, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

- Der beliebte Schlosspark Pottendorf befindet sich nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ei

Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen

Die Doppelhaushälfte wird belagsfertig übergeben – ein großer Vorteil für alle, die ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten.

Wählen Sie Böden, Innentüren, Fliesen und Sanitärausstattung ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und schaffen Sie ein Zuhause, das perfekt zu Ihnen passt.

Hinweis

Die gezeigten Innenaufnahmen stammen aus einer schlüsselfertigen Ausführung derselben Doppelhaushälfte und dienen als Einrichtungsbeispiel. Sie zeigen das mögliche Endergebnis nach Fertigstellung.

Kontakt & Besichtigung

Ljiljana Lukijanovic

? 0664 / 542 30 52

?? l.lukijan@wertimmobilien.at

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap