VERKAUFSSTART | Hochwertige Doppelhäuser in familienfreundlicher Wohnlage | ab EUR 509.000 | Bis zu 145m² Nutzfläche | Großzügige Freiflächen | PROVISIONSFREI



Objektnummer: 7885/291

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechte Bahnzeile
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,92 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	101,35 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	509.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.512,28 €

Ihr Ansprechpartner

Team KALCON

KALCON BAU GmbH
Tenschertstraße 8
1230 Wien

T +43 1 505 75 26
F +43 1 505 75 26 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









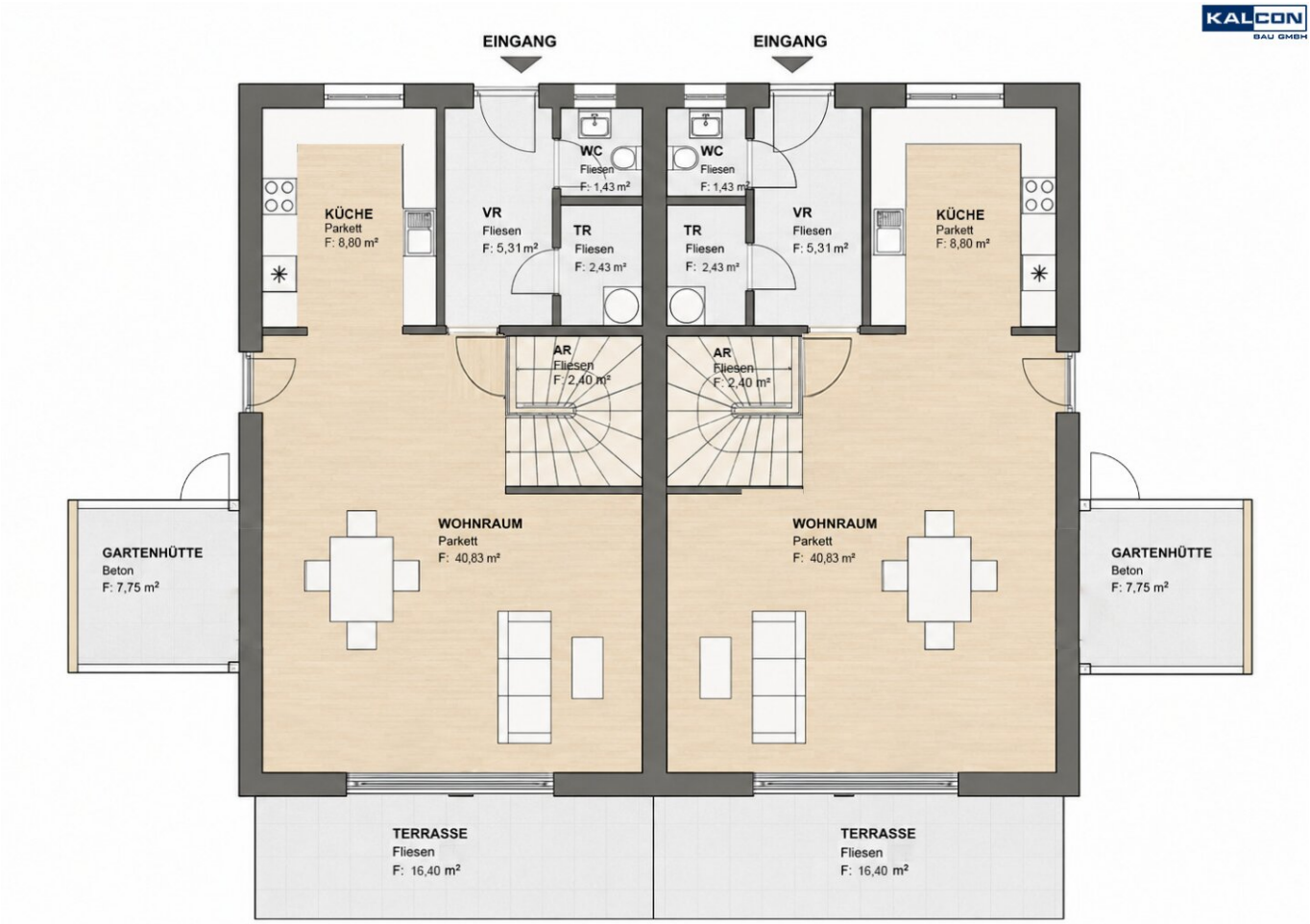




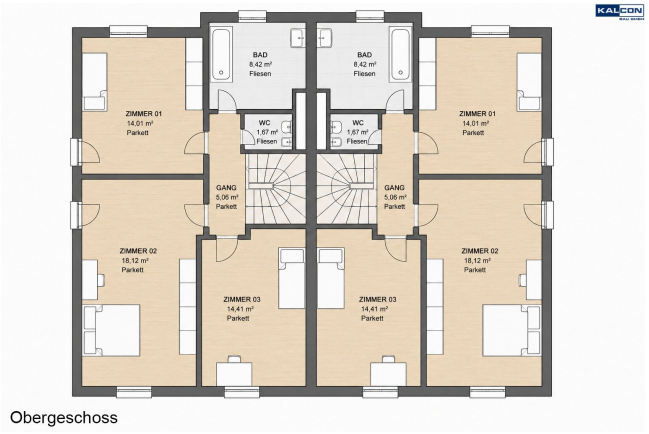




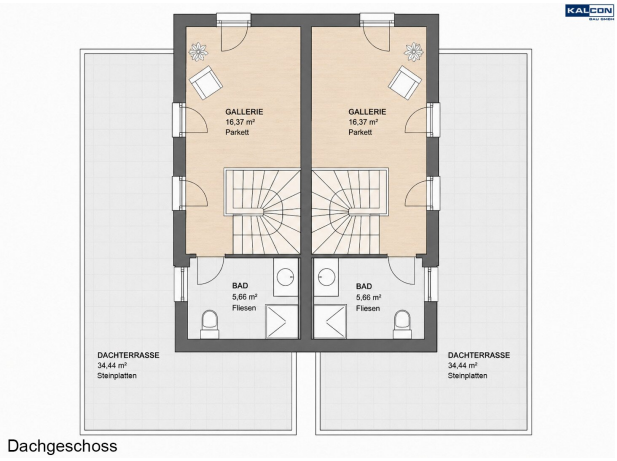




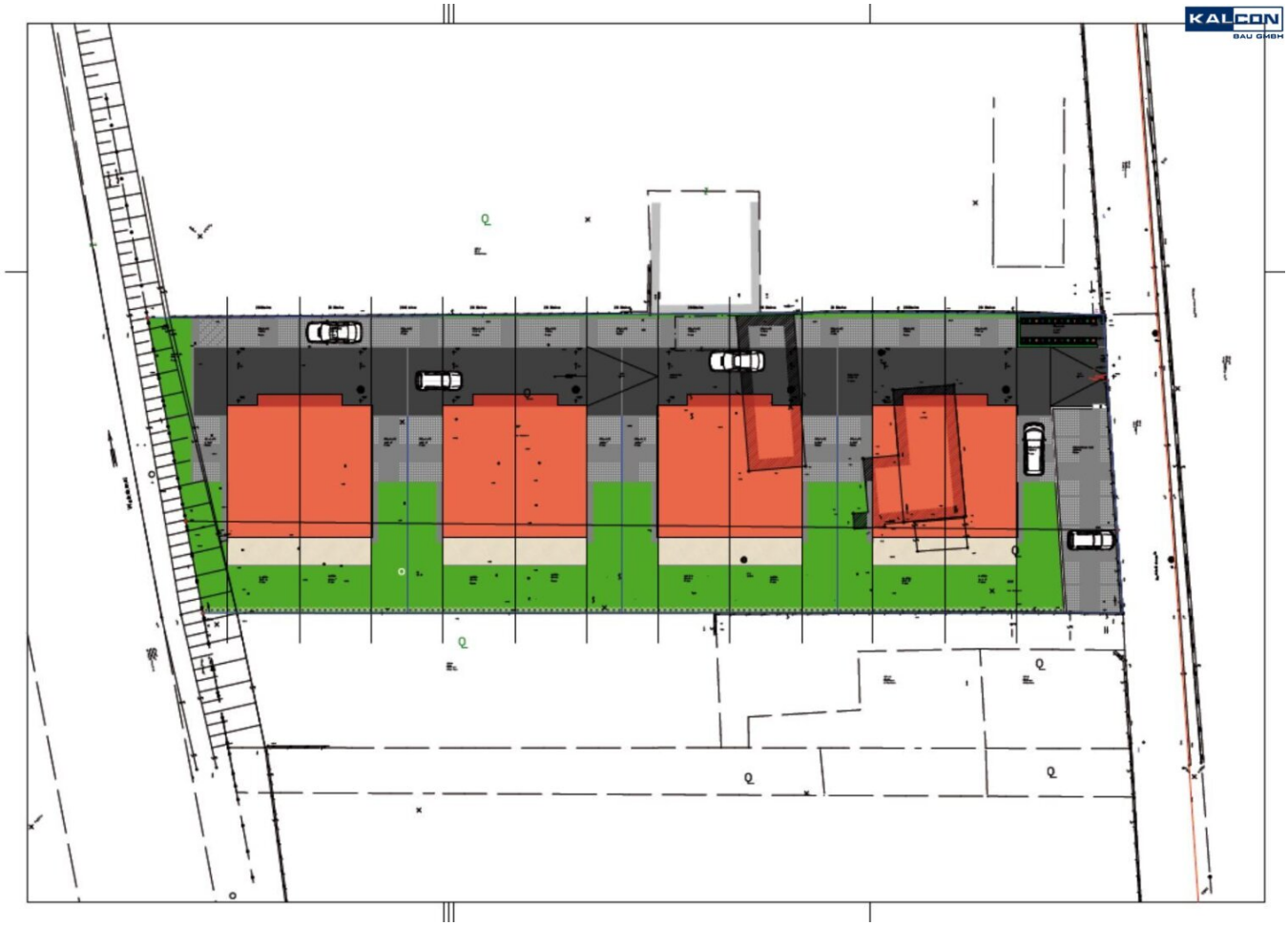
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Objektbeschreibung

ENERGIEEFFIZIENTE WOHLFÜHLOASE IM GRÜNEN - modern, nachhaltig und komfortabel.

In Pottendorf im Bezirk Baden realisiert die **KALCON BAU GmbH** ein **hochwertiges Wohnbauprojekt mit vier modernen Doppelhäusern** von rund 123m² bis zu 145m² Wohnnutzfläche pro Einheit. Das **architektonisch durchdachte Konzept** vereint **zeitgemäßes Design, funktionale Grundrisse und hohen Wohnkomfort** zu einem harmonischen Gesamtbild. Die Wohneinheiten werden je nach Haustyp **zwei- bzw. dreigeschossig** ausgeführt und bieten **großzügige Raumlösungen** für unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte.

Private Eigengärten, südseitige Terrassen sowie **großzügige Fensterflächen** schaffen ein **helles und freundliches Wohnambiente** mit hoher Lebensqualität. Die offen gestalteten Wohn- und Essbereiche bieten viel Raum für Familie, Gäste und modernes Wohnen auf gehobenem Niveau. Hochwertige Materialien und stilvolle Ausstattungsdetails verleihen jeder Einheit eine elegante und zeitlose Wohnatmosphäre.

Besonderes Augenmerk wird auf **Qualität, Nachhaltigkeit und Langlebigkeit** gelegt. Eine **sorgfältige Bauausführung** unterstreichen den exklusiven Charakter des Projekts. Die **großzügige Nutzfläche** ermöglicht zudem flexible Verwendungsmöglichkeiten der Räume – ideal für Homeoffice, Hobbyräume oder individuelle Wohnbedürfnisse.

Auch in technischer Hinsicht erfüllen die Doppelhäuser höchste Ansprüche an **energieeffizientes und zukunftsorientiertes Wohnen**. Eine moderne **Luftwärmepumpe, energieeffiziente Fenster und Ziegelmassivbau** garantieren langfristig niedrige Betriebskosten. Innovative Haustechnik und intelligente Planung schaffen ein Wohnkonzept, das Komfort, Effizienz und Umweltbewusstsein optimal verbindet.

Dieses **exklusive Wohnbauprojekt** steht für **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Technik** – ein Zuhause mit Qualität, Stil und Zukunft.

Ausstattungshighlights

- Echtholzparkett (Paket schlüsselfertig)

- Feinsteinzeug bzw. hochwertige Fliesen (Paket schlüsselfertig)

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlagevorbereitung
- Vorbereitung für Klimaanlage
- PKW-Stellplätze
- E-Ladestation Vorbereitung
- Großzügige Dachterrassen (bei 3 geschossiger Variante)

Flexible Grundrisse für modernes Familienleben

Die Wohneinheiten sind wahlweise in einer zweigeschossigen Ausführung mit ca. 123m² Wohnnutzfläche oder in einer dreigeschossigen Variante mit ca. 145 m² Wohnnutzfläche erhältlich und bieten dadurch flexible Wohnlösungen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenskonzepte:

Variante zwei Geschosse: Wohnnutzfläche ca. 123m², 4 Zimmer, Garten-Terrassenfläche ca. 16m² belagsfertig:

Verkaufspreis pro Einheit beginnend mit	EUR 509.000,00
zzgl. Aufschließungs- & Anschlussabgaben:	EUR 26.000,00
zzgl. Humusierung:	EUR 4.000,00
zzgl. KFZ 2 Abstellplätze:	EUR 10.000,00 (verpflichtend zu erwerben)

Aufzahlung Paket schlüsselfertig: EUR 50.000,00

Variante drei Geschosse: Wohnnutzfläche ca. 145m², 5 Zimmer, Garten-Terrassenfläche ca. 16m², Dach-Terrassenfläche ca. 35m²:

Verkaufspreis pro Einheit beginnend mit: EUR 542.500,00

zzgl. Aufschließungs- & Anschlussabgaben: EUR 27.500,00

zzgl. Humusierung: EUR 4.000,00

zzgl. KFZ 2 Abstellplätze: EUR 10.000,00 (verpflichtend zu erwerben)

Aufzahlung Paket schlüsselfertig: EUR 65.000,00

Derzeit verfügbare Einheiten:

Top 01, Top 02, Top 03, Top 04, Top 05, Top 06, Top 07, Top 08

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen zur besseren Vorstellung.

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft in der Rechten Bahnzeile 20 befindet sich in angenehmer Wohnlage in Pottendorf im Bezirk Baden und vereint ruhiges Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten hohen Wohnkomfort im Alltag. Das nahegelegene Ortszentrum von Pottendorf sorgt zusätzlich für eine gute Nahversorgung und eine attraktive Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Pottendorf-Landegg befindet sich in komfortabler Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien, Wiener Neustadt und Eisenstadt. Über die B60 sowie die A3 Südostautobahn sind auch umliegende Städte und das Wiener Stadtgebiet bequem erreichbar. Die Lage bietet somit die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld und optimaler

Erreichbarkeit – perfekt für modernes Wohnen im südlichen Wiener Umland.

DIREKT VON IHREM BAUMEISTER! PROVISIONSFREI!

Für weitere Informationen steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH gerne unter immo@kalcon.at **oder +43 1 505 75 26 zur Verfügung.**

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.750m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap