VERKAUFSSTART | Zeitgemäßes Wohnen mit Stil | Moderne Doppelhaushälften mit bis zu 145 m² Nutzfläche | ab EUR 489.000 | Eigengarten & Terrasse | PROVISIONSFREI



Objektnummer: 7885/281

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr. Kurt Waldheim-Straße
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:	102,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	489.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.374,28 €

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









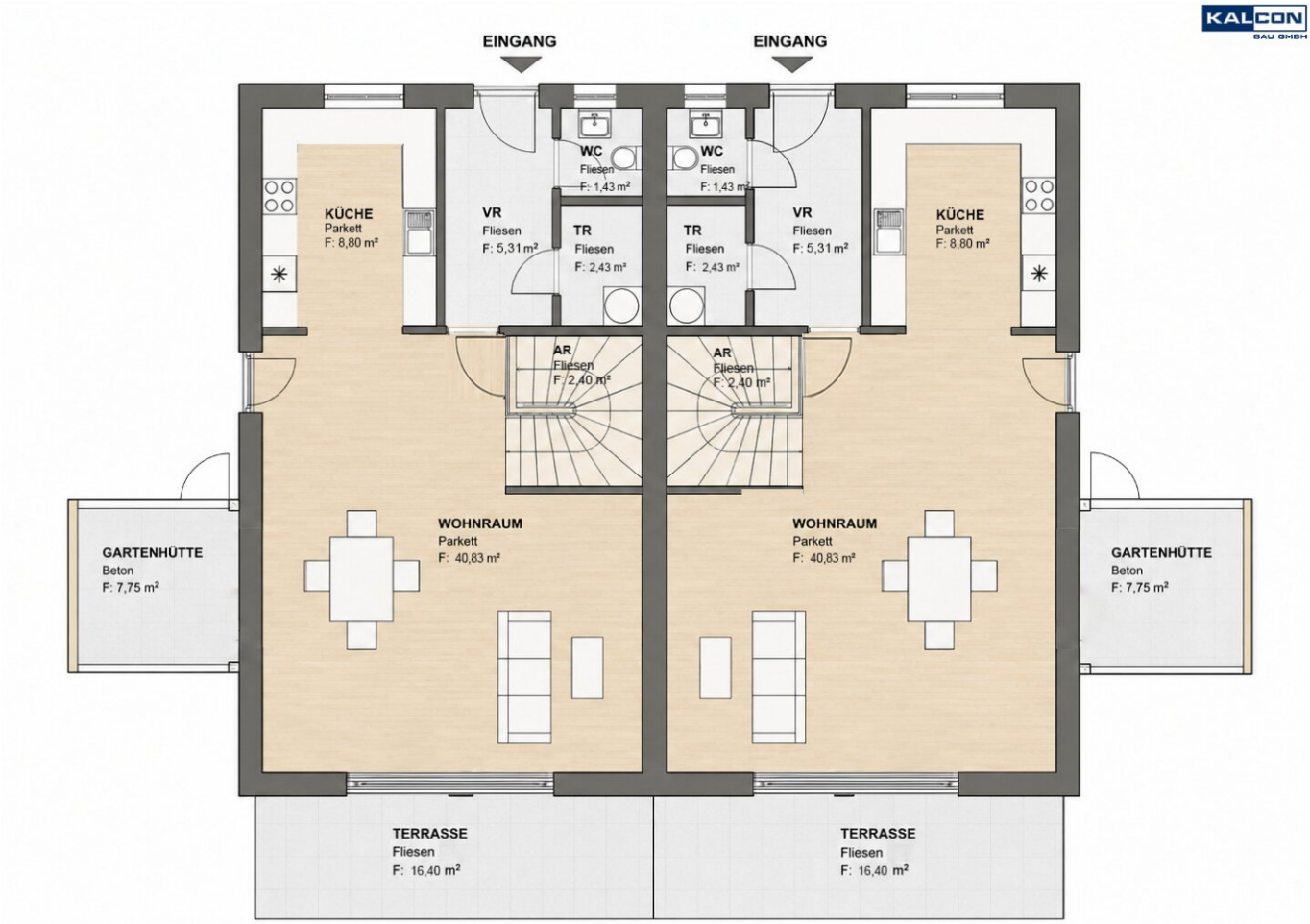




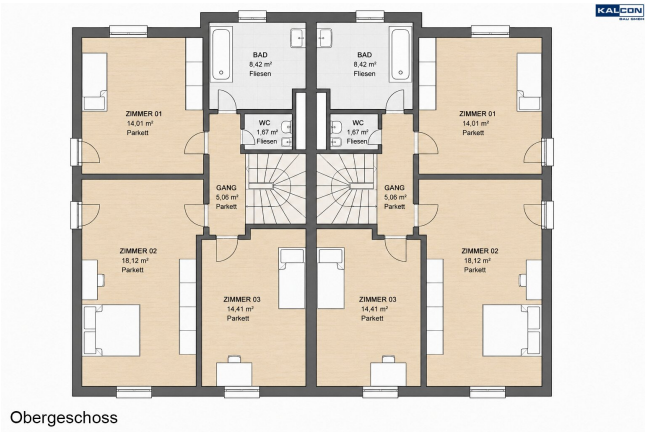




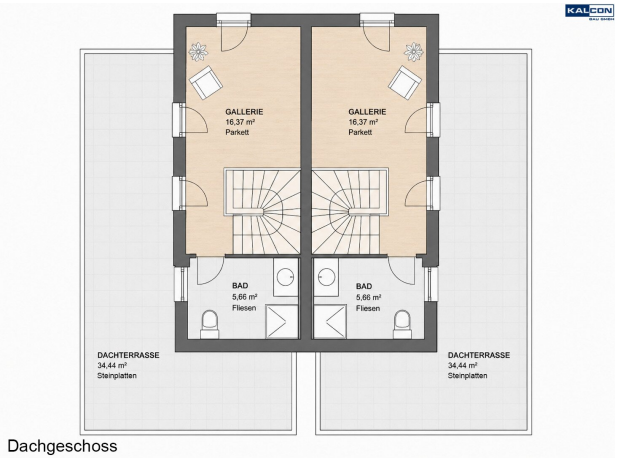




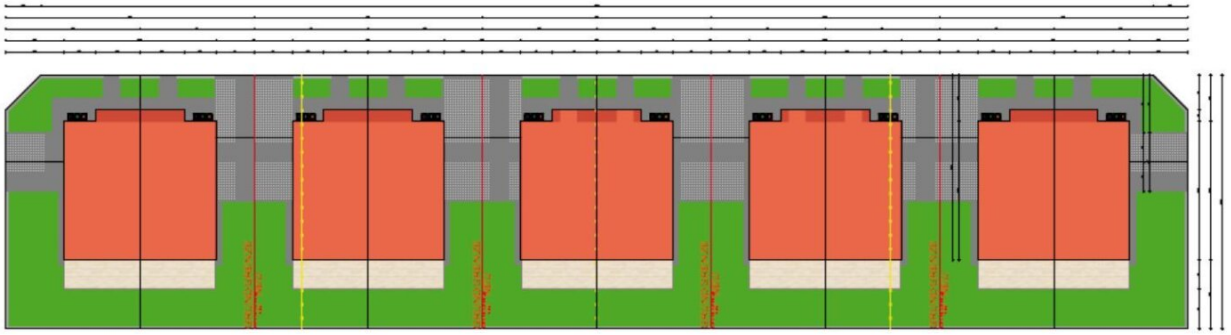
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



2486 POTTENDORF, DR.-KURT-WALDHEIM-GASSE 1-7
BEBAUUNGSSTUDIE MIT NEUER GRUNDTEILUNG
5 DOPPELHÄUSER ANALOG REBA20
M 1 : 100

A-1230 Wien, Tenschertstraße 8
Tel: +43 (0) 1 585 75 30, Fax DW 99
office@kalcon.bau.at UID-Nr. ATU63694107

Objektbeschreibung

ENERGIEEFFIZIENTE WOHLFÜHLOASE IM GRÜNEN - modern, nachhaltig und komfortabel.

In Pottendorf im Bezirk Baden realisiert die **KALCON BAU GmbH** ein **hochwertiges Wohnbauprojekt mit fünf 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. 145m² 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 489.000,00
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 522.500,00

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, Top 09, Top 10

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

Lagebeschreibung

Die Häuser befinden sich in **ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage** in Pottendorf im Bezirk Baden. Die Umgebung überzeugt durch ihre angenehme Kombination aus **naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur**. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar**. Unter anderem befinden sich EUROSPAR, BILLA sowie die Volksschule in komfortabler Nähe. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Pottendorf-Landegg bietet eine **schnelle Verbindung in Richtung Wien und Wiener Neustadt**. Zusätzlich sorgen die nahegelegene B60 sowie die gute Erreichbarkeit der A3 Südostautobahn für optimale Mobilität. Die Lage verbindet somit r**uhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer gut angebundenen Infrastruktur** – ideal für Familien, Pendler und alle, die modernes Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

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 <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap