

Hochwertige Grünruhe Oase - Exklusive Doppelhaushälfte mit großem Garten, Designer Kamin und High End Küche nahe Wien!



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22332

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

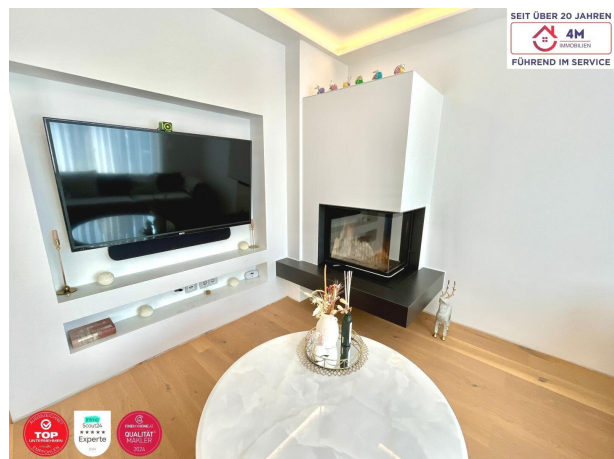
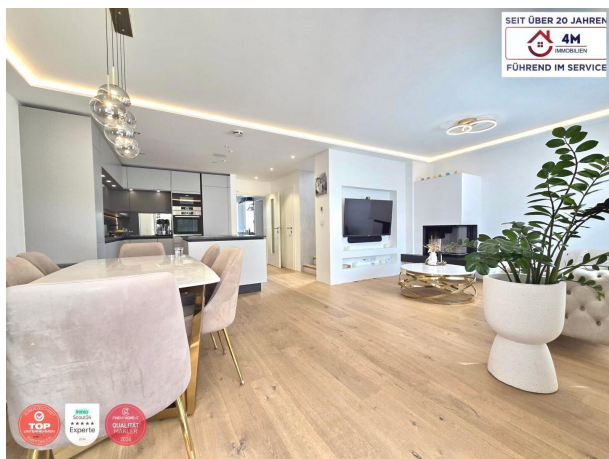
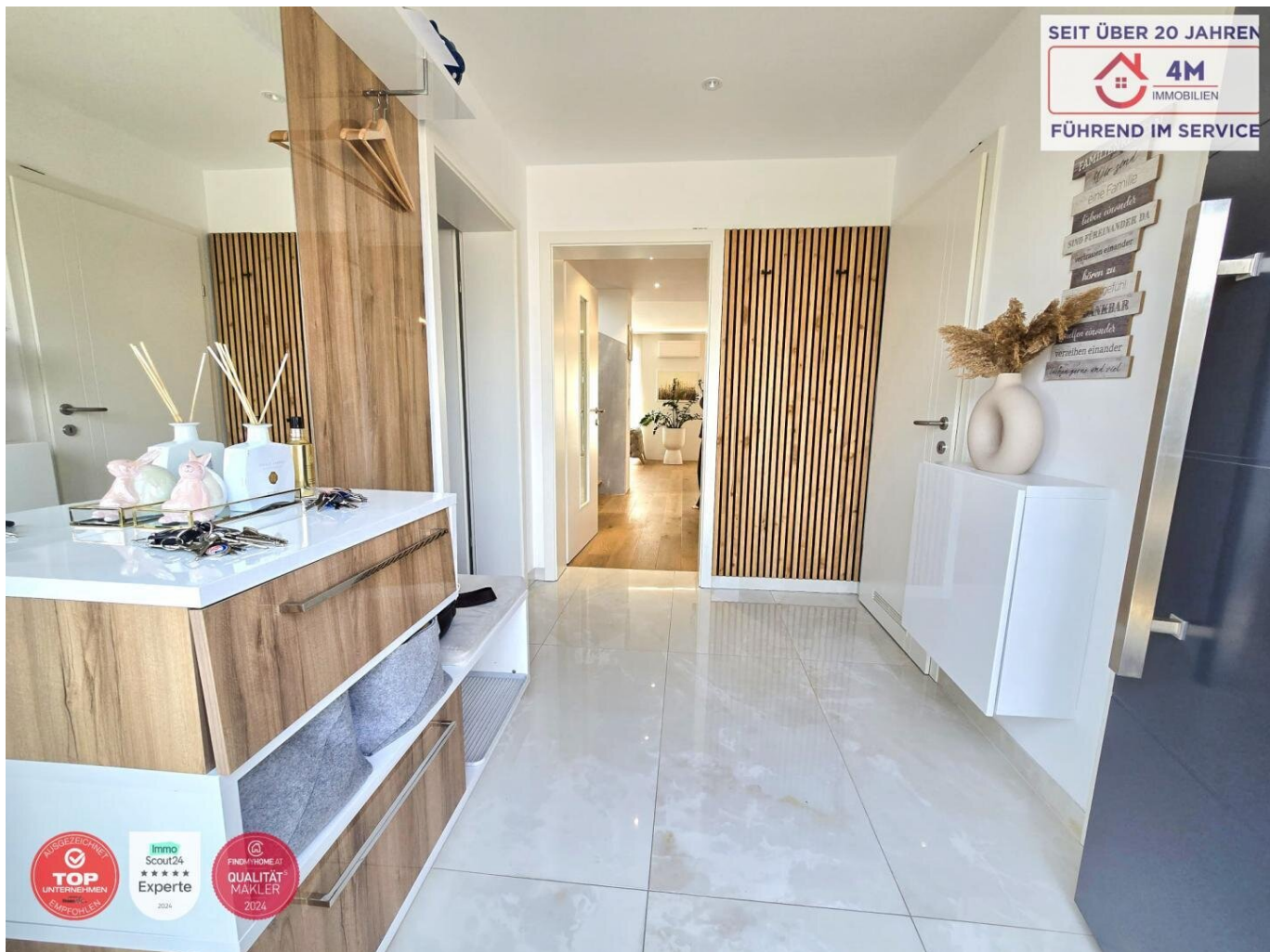
Adresse	Aloisia-Baumann-Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Nutzfläche:	185,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

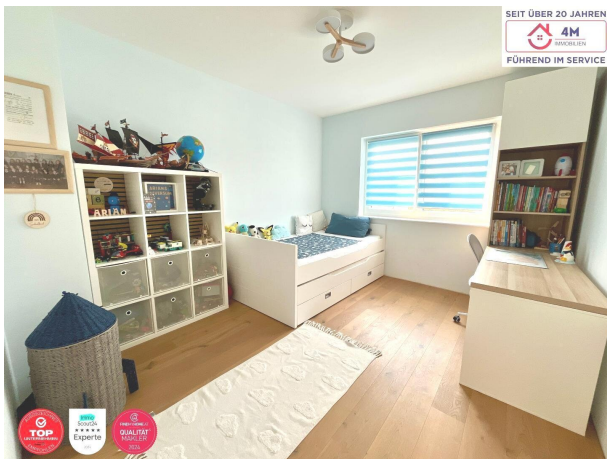
Ihr Ansprechpartner

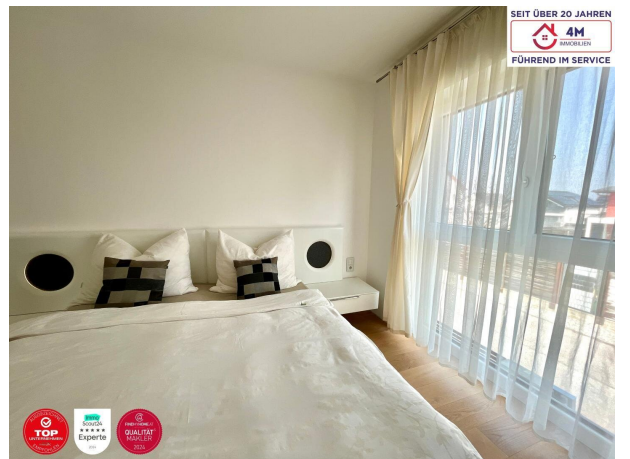
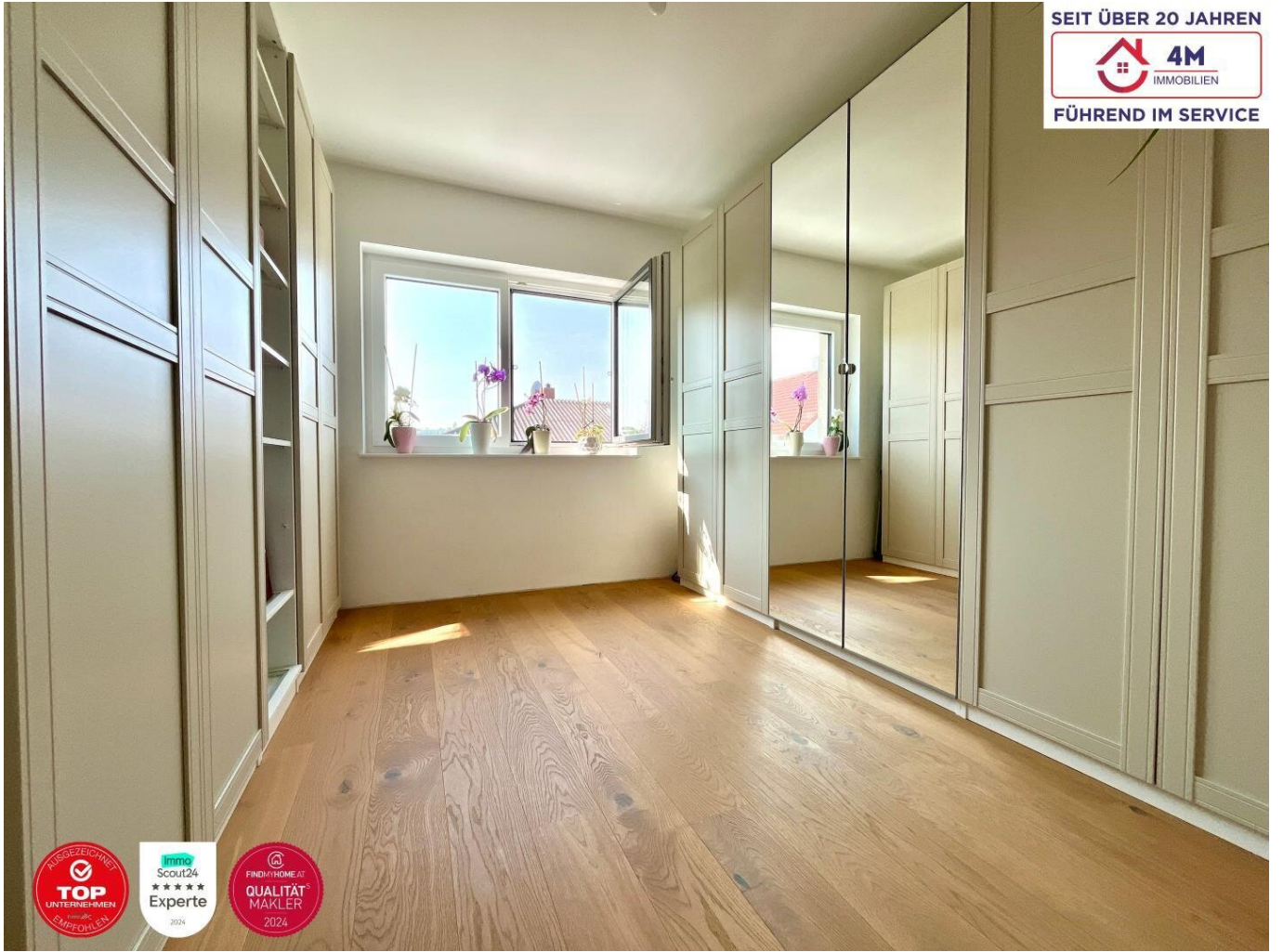


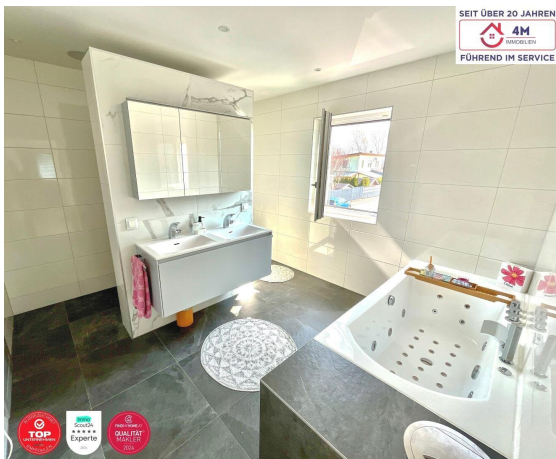
Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

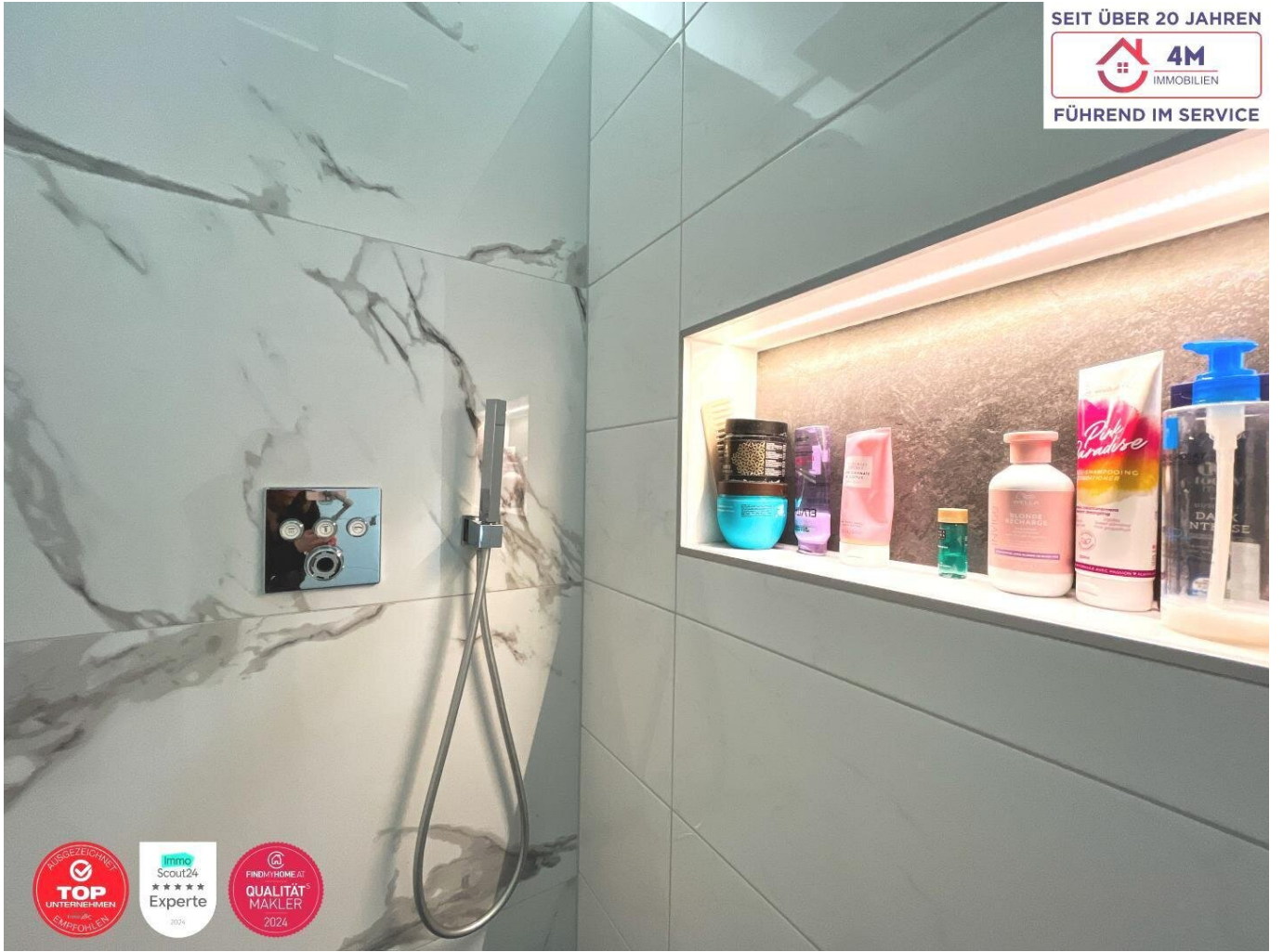














Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes und hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus, das durch seine durchdachte Raumaufteilung, exklusive Materialien und ein außergewöhnliches Wohnambiente überzeugt.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Markenküche, ausgestattet mit High-End-Elementen sowie einer integrierten edlen Küchenrückwand aus Farbglass (Fa. Glaszone – Farbkristalle). In Kombination mit dem hochwertigen Parkettboden, der angenehmen Fußbodenheizung sowie dem modernen Lichtkonzept entsteht ein stilvolles und komfortables Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der exklusive Markenkamin der deutschen Firma Brunner, der dem Wohnbereich eine elegante und zugleich gemütliche Atmosphäre verleiht.

Sämtliche Funktionen im Haus sind fernsteuerbar und sorgen für einen besonders komfortablen und effizienten Alltag

Die Immobilie überzeugt zudem durch ihre moderne Haustechnik: Eine Luftwärmepumpe sorgt für effizientes und nachhaltiges Heizen, Videoüberwachung für zusätzliche Sicherheit im Haus und ein praktisch integrierter Wäscheabwurfschacht, der den Alltag erleichtert.

Der liebevoll gestaltete Garten mit überdachter Terrasse bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität. Eine automatisierte Bewässerungs- und Sprinkelanlage (neu), ein eigener geschlagener Brunnen sowie ein Rasenroboter sorgen für eine pflegeleichte Nutzung. Zusätzlich stehen eine Garage sowie eine Gartenhütte mit weiterem Ausbaupotenzial zur Verfügung.

Auch die Lage überzeugt: Der Bahnhof ist in nur etwa 5–10 Gehminuten erreichbar, wodurch eine sehr gute Anbindung gewährleistet ist.

Diese Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, moderne Technik und stilvolles Design und ist ideal für Käufer, die ein besonderes Zuhause mit Garten und Komfort auf hohem Niveau suchen.

Highlights der Immobilie:

- High-End-Küche mit edler Glasrückwand (Fa. Glaszone – Farbkristalle)
- Design-Kamin der deutschen Marke Brunner
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Videoüberwachung
- Elektrische Rolläden
- Edler Parkettboden in den Wohnräumen
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne & Duschecke & Wäscheabwurfschacht
- Automatisierte Bewässerungsanlage, Brunnen & Rasenroboter
- Garage & ausbaufähige Gartenhütte
- Sehr gute Anbindung – Bahnhof in 10 Gehminuten erreichbar

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Abstellkammer/Büro
- Separates WC
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss:

- Schlafzimmer

- Weitere Zimmer (z. B. Kinderzimmer / Büro)
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Wäscheabwurfschacht

Außenbereich:

- Garten
- Überdachte Terrasse - 25m²
- Garage
- Gartenhütte (ausbaufähig)

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <4.750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap