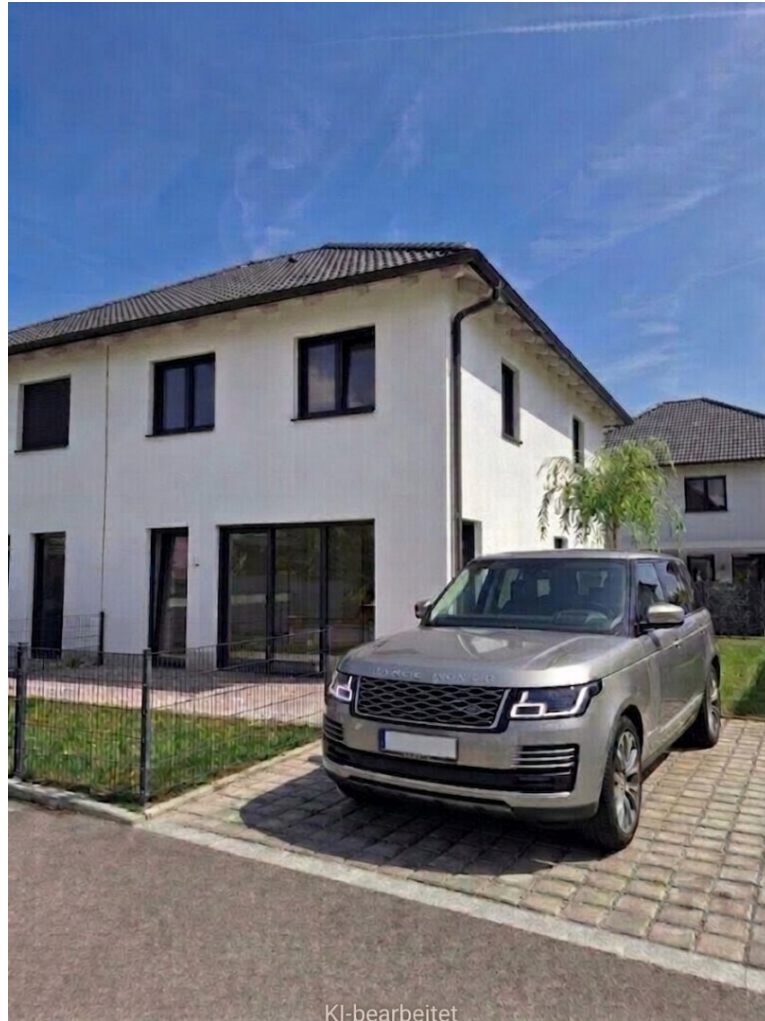


Modernes Objekt mit Garten & Terrasse in attraktiver Wohnlage



Objektnummer: 25937

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	54,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

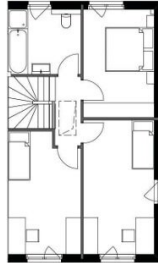
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

TOP 4.2

Erdgeschoss TOP 4.2



Obergeschoss TOP 4.2



TOP 4.2

EG.	Vorraum	4,20m2 Fliesen
	WC	1,62m2 Fliesen
	Abstellraum 1	2,56m2 Fliesen
	Abstellraum 2	1,83m2 Parkett
	Küche	8,38m2 Fliesen
	Wohnen/Essen	37,28m2 Parkett
OG.	Erschließung	1,94m2
	Vorraum	3,61m2 Parkett
	Treppe	3,85m2
	Badezimmer	7,88m2 Fliesen
	Zimmer 1	12,82m2 Parkett
	Zimmer 2	15,89m2 Parkett
Nutzfläche	gesamt	115,58m2
	Terrasse+AR	17,08m2 Betonpflasterstein
Freiflächen	Eigengarten	53,47m2



Objektbeschreibung

Wohnen mit Komfort – modern, ruhig und gut angebunden

Dieses Wohnobjekt vereint zeitgemäßes Wohnen mit einer attraktiven Lage. Die Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 116 m², einen sonnigen Garten mit Terrasse sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ob für Familien, Paare oder Eigennutzer.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Küche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Technikraum

Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer
- Flur
- Badezimmer mit WC

Dachgeschoss

- Dachboden bzw. zusätzlicher Stauraum

Ausstattung

Das Objekt verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Terrasse mit Garten
- Moderne Fenster mit Mehrfachverglasung
- Elektrische Außenbeschattung
- Hochwertige Eingangstür
- Wärmedämmfassade
- Modernes Dachsystem
- Technikraum
- PKW-Stellplätze
- Zeitgemäße Bauweise

Ausführung

Die Immobilie ist belagsfertig:

- Fertiger Estrich
- Vorbereitung für modernes Heizsystem
- Fußbodenheizung vorbereitet
- Elektroinstallationen vorbereitet
- Sanitärinstallationen vorbereitet
- Fertige Fassade
- Fertiges Dach
- Montierte Fenster
- Eingezäunter Garten
- Begrünte Außenfläche
- Fertiggestellte Stellplätze

Lage

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit guter Infrastruktur.

In der näheren Umgebung befinden sich beispielsweise:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Öffentliche Verkehrsmittel

- Schulen und Kindergärten
- Grün- und Erholungsflächen
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- Gute Verkehrsanbindung

Kaufpreis

€ 389.000,--

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap