

Charmantes Sommerhaus mit Potenzial in Pottendorf | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26119

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	295.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

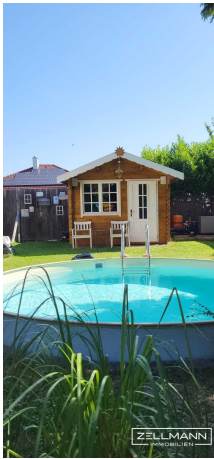


Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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







Objektbeschreibung

Charmante Liegenschaft mit Gartenidylle und Entwicklungspotenzial

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. **757 m²** (digital vermessen, Grenzkataster)
- Wohnfläche Haus: ca. **56,5 m²**
- Baujahr: **1976**
- Zimmer: **2**
- Nebengebäude: **Werkstatt / Garage, Gartenhaus, Schuppen, Gewächshaus**
- Poolanlage im Garten
- Trinkwasserbrunnen vorhanden
- Kanalanschluss vorhanden
- Stellplatz am Grundstück
- Ruhige Wohnlage in Pottendorf (Bezirk Baden)
- Kaufpreis: **€ 295.000**

Wohnen im Grünen mit Zukunftsperspektive

Manche Liegenschaften überzeugen nicht nur durch ihren aktuellen Zustand, sondern vor allem durch ihr **Potenzial für die Zukunft**.

Diese charmante Liegenschaft in Pottendorf vereint genau diese beiden Qualitäten: ein gemütliches Haus in ruhiger Gartenlage – kombiniert mit einer Grundstücksgröße, die zahlreiche Möglichkeiten für Erweiterung, Modernisierung oder eine zukünftige Neubebauung eröffnet.

Das rund **757 m² große Grundstück** liegt eingebettet in einer gewachsenen Wohnsiedlung und bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Grünraum und guter Infrastruktur. Für Eigennutzer ebenso wie für Investoren entsteht hier die Chance, eine bestehende Struktur zu nutzen und gleichzeitig langfristige Entwicklungsperspektiven zu schaffen.

Das Haus – kompakt, charmant und ausbaufähig

Das bestehende Haus wurde in den 1970er-Jahren errichtet und verfügt über rund **56 m² Wohnfläche**.

Einige Bereiche wurden bereits modernisiert – insbesondere Schlafzimmer und Badezimmer – während andere Räume bewusst im ursprünglichen Zustand belassen wurden. Dadurch ergibt sich für zukünftige Eigentümer die Möglichkeit, die Immobilie individuell zu gestalten und nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die kompakte Größe macht das Haus ideal als:

- gemütlicher Hauptwohnsitz
- Wochenend- oder Sommerhaus
- Übergangslösung während einer späteren Neubebauung

Da es in diesem Bereich keinen gültigen Bebauungsplan gibt, gelten die Verordnungen aus der NÖ Bauordnung 2014.

Garage, Werkstatt und Nebengebäude – Raum für Ideen

Ein besonderes Plus dieser Liegenschaft sind die vorhandenen Nebengebäude.

Die bestehende **Werkstatt bzw. Garage** eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von Hobby- und Werkraum über Lagerfläche bis hin zu einer möglichen Integration in zukünftige Bau- oder Erweiterungskonzepte.

Zusätzlich befinden sich am Grundstück:

- ein Gartenhaus
- weitere praktische Nebengebäude
- Gewächshaus
- großzügige Außenflächen

Gerade für kreative Bau- oder Erweiterungsideen kann diese bestehende Struktur eine wertvolle Grundlage darstellen.

Gartenidylle mit gewachsenem Baumbestand

Der Garten ist ein echtes Highlight der Liegenschaft.

Große Bäume, gepflegte Grünflächen und ein liebevoll angelegter Außenbereich schaffen eine Atmosphäre, die sofort Ruhe und Erholung vermittelt.

Besondere Merkmale:

- Poolanlage mit moderner Technik
- großzügige Terrasse mit offenem Kamin
- Obstbäume und gewachsene Gartenstruktur
- neuer Gartenpavillon mit Stromanschluss

Diese Kombination macht das Grundstück zu einem Ort, der bereits heute Lebensqualität bietet – und gleichzeitig Raum für neue Ideen lässt.

Lage – ruhig wohnen, schnell angebunden

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung von **Pottendorf im Bezirk Baden**.

Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus angenehmer Wohnqualität und guter Verkehrsanbindung.

Besonders hervorzuheben:

- nur wenige Minuten zur **A3 Südostautobahn**
- schnelle Verbindung zu **Wien und Wiener Neustadt**
- **ÖBB-Bahnhof Pottendorf** in kurzer Distanz
- Busverbindungen in Gehweite

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Apotheke, Ärztezentrum, Gastronomie sowie Kindergarten und Schule befinden sich im Ort und sind rasch erreichbar.

Zusammenfassung

Diese Liegenschaft vereint **Gartenidylle, bestehende Wohnstruktur und langfristiges**

Entwicklungspotenzial.

Ob als charmantes Zuhause mit großem Garten, als Renovierungsprojekt oder als Grundstück mit zukünftiger Neubauperspektive – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Ein interessantes Objekt für alle, die nicht nur eine Immobilie suchen, sondern **eine Chance für die Zukunft erkennen**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann

ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
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 <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap