Modern wohnen in Landegg – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 311135

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Landegg
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	77,80 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	168,30 €
USt.:	16,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 95 04 082





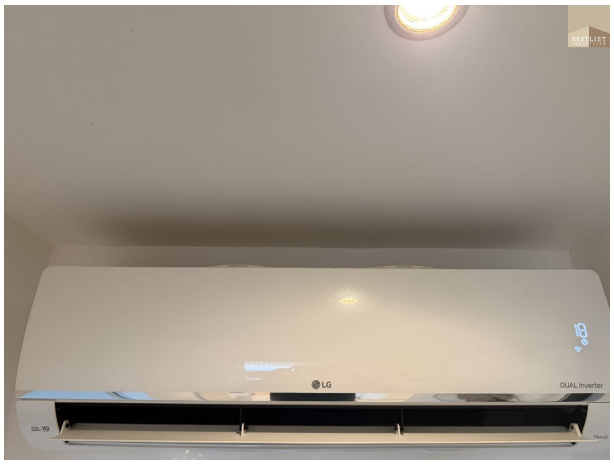


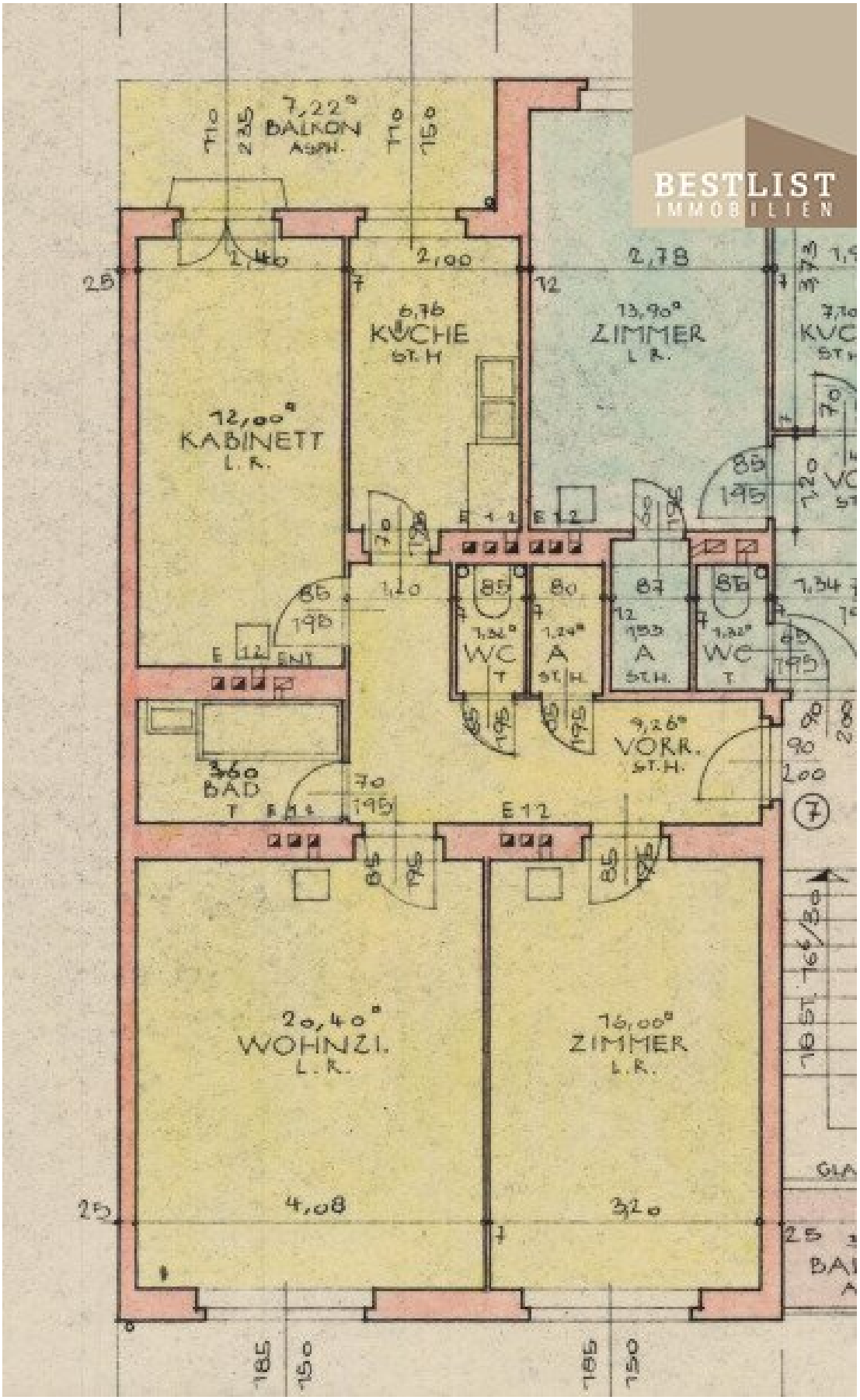







Vaillant


LG
DUAL Inverter


BESTLIST
IMMOBILIEN
7,22°
BALKON
ASPH.
2,78
13,90°
ZIMMER
L.R.
6,76
KÜCHE
ST.H
12,00°
KABINETT
L.R.
WC
A
A
WC
9,26°
VORR.
ST.H.
3,60
BAD
E 12
20,40°
WOHNZI.
L.R.
16,00°
ZIMMER
L.R.
4,08
3,20

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnambiente, durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Ausstattung. In einem gepflegten Mehrparteienhaus in Landegg, unweit von Pottendorf gelegen, bietet diese Immobilie ein komfortables Wohngefühl für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Auf der linken Seite befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer, während sich rechts ein praktischer Abstellraum sowie ein separates WC befinden.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und großzügige Wohnzimmer, das mit einer stilvollen indirekten Deckenbeleuchtung eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Angrenzend befinden sich das modern ausgestattete Badezimmer sowie eine hochwertige, separate Küche mit viel Arbeits- und Stauraum.

Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder zweites Wohnzimmer eignet, bietet direkten Zugang zur westseitig ausgerichteten Loggia mit elektrischer Markise. Hier genießen Sie sonnige Nachmittags- und Abendstunden in entspannter Atmosphäre.

Die Wohnung wurde erst kürzlich mit viel Liebe zum Detail hochwertig modernisiert und überzeugt durch ihre exklusive Ausstattung. Helle Parkettböden und elegante Fliesen verleihen den Räumen ein zeitloses und hochwertiges Erscheinungsbild. Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung sorgen für eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Für zusätzlichen Wohnkomfort stehen eine Klimaanlage, Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien, eine smarte Haussteuerung sowie eine Kamera im Eingangsbereich zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in Landegg, einer beliebten Wohngegend der Marktgemeinde Pottendorf. Die ruhige Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Betriebe sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Pottendorf-Landegg bietet eine hervorragende Anbindung Richtung Wien und Wiener Neustadt und macht den Standort auch für Pendler besonders attraktiv. Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Fazit

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, einer

gelungenen Raumaufteilung und einer attraktiven Lage. Wer modernes Wohnen mit hohem Komfort in einer ruhigen und dennoch bestens angebundenen Umgebung sucht, findet hier ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026, https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap