

**schöner Baugrund mit Potenzial in Pottendorf |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26240**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>         | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>        | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 2486 Pottendorf                 |
| <b>Baujahr:</b>     | 1976                            |
| <b>Zustand:</b>     | Gepflegt                        |
| <b>Alter:</b>       | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 56,51 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>      | 2                               |
| <b>Bäder:</b>       | 1                               |
| <b>WC:</b>          | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b> | 1                               |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 260.000,00 €                    |

## 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

### Großzügiger Baugrund mit Entwicklungspotenzial in ruhiger Wohnlage

#### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. **757 m<sup>2</sup>** (digital vermessen, im Grenzkataster eingetragen)
- Nutzungsart: **Bauland – Wohnen**
- Eigentumsform: **Alleineigentum**
- Bestehender Altbestand: kleines Sommerhaus (ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Nebengebäude: Werkstatt, Gartenhaus, Schuppen, Gewächshaus
- Poolanlage vorhanden
- Kanalanschluss vorhanden
- Parkplatz am Grundstück
- Ruhige Wohnsiedlung in Pottendorf (Bezirk Baden)
- Kaufpreis: **€ 295.000,-**

(Grundstück laut Grundbuch: Baufläche und Gartenfläche insgesamt rund **757 m<sup>2</sup>**.)

### Baugrund mit seltenem Entwicklungspotenzial

In einer ruhigen Wohnsiedlung von Pottendorf eröffnet sich eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben.

Mit einer Grundstücksfläche von rund **757 m<sup>2</sup>** bietet diese Liegenschaft ideale Voraussetzungen für ein zukünftiges Bauprojekt – sei es für ein modernes Einfamilienhaus, ein großzügiges Wohnkonzept mit Garten oder eine projektorientierte Entwicklung im Rahmen der geltenden Bebauungsvorschriften.

Die Fläche ist bereits **digital vermessen und im Grenzkataster eingetragen**, was eine klare rechtliche Grundlage für zukünftige Planungen schafft und bei Bauprojekten zusätzliche Sicherheit bietet.

Der vorhandene Garten ist gewachsen und von jahrzehntealten Bäumen geprägt. Dadurch entsteht eine angenehme Atmosphäre aus Natur, Ruhe und Privatsphäre – eine seltene Qualität bei Baugrundstücken dieser Größe.

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

## **Bestehender Altbestand am Grundstück**

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein kleines Gebäude aus den 1970er-Jahren mit rund **56 m² Wohnfläche**, das ursprünglich als Sommerhaus genutzt wurde.

Der Bestand kann je nach Nutzungskonzept entweder weiterverwendet, modernisiert oder im Zuge einer Neubebauung ersetzt werden. Für viele Interessenten steht jedoch klar das **Potenzial des Grundstücks selbst** im Mittelpunkt.

Ergänzt wird der Altbestand durch mehrere praktische Nebenflächen wie eine Werkstatt, eine Gartenhütte sowie weitere Nebengebäude.

## **Grundstück und Außenbereich**

Das Grundstück präsentiert sich als großzügige, gut nutzbare Fläche mit vielfältigen Möglichkeiten.

Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet bereits heute zahlreiche Qualitäten, die bei zukünftigen Projekten erhalten oder neu interpretiert werden können. Neben gewachsenem Baumbestand finden sich hier auch Freiflächen für zukünftige Gestaltungsideen.

Zusätzliche Ausstattungsdetails der bestehenden Anlage:

- Poolanlage mit moderner Technik
- Gartenhütte mit Stromanschluss
- Werkstatt / Nebengebäude
- Trinkwasserbrunnen am Grundstück
- Kanalanschluss vorhanden

Diese Elemente können – je nach Konzept – entweder weiterhin genutzt oder im Rahmen einer neuen Bebauung neu gestaltet werden.

## **Lagequalität zwischen Stadt und Natur**

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von **Pottendorf im Bezirk Baden**, einer Region mit hoher Lebensqualität und guter Verkehrsanbindung.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhiger Wohnumgebung und gleichzeitig schneller Erreichbarkeit wichtiger Zentren.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- **ca. 5 Minuten zur A3 Südostautobahn**
- wenige Minuten zum **ÖBB-Bahnhof Pottendorf**
- Expressbusverbindung nach Wien
- Buslinien in fußläufiger Entfernung

Auch die Infrastruktur vor Ort überzeugt: Supermärkte, Apotheke, Ärztezentrum, Gastronomie, Kindergarten und Volksschule befinden sich in der näheren Umgebung. Weiterführende Schulen sind in Baden, Eisenstadt und Wiener Neustadt gut erreichbar.

## **Zusammenfassung**

Dieses Grundstück bietet eine seltene Kombination aus **großzügiger Fläche, ruhiger Wohnlage und hervorragender Anbindung**.

Der wahre Wert dieser Liegenschaft liegt im **Baugrund selbst** und den damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten. Ob als zukünftiger Wohnsitz für Familien, als individuelles Bauprojekt oder als langfristige Investition – das Grundstück eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die das Potenzial eines großzügigen Baugrundstücks in attraktiver Lage 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](#)

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