

**GESAMTPAKET MIT ANLAGEPOTENTIAL! 4
Wohneinheiten und noch mehr!**



Ansicht Straßenseitig

Objektnummer: 2699/1778

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2563 Pottenstein
Baujahr:	1985
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	473,00 m²
Zimmer:	14
Heizwärmebedarf:	F 233,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



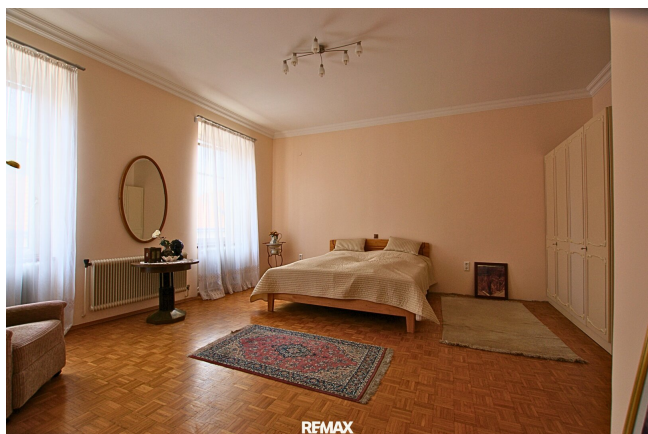
Karl Peterseil

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

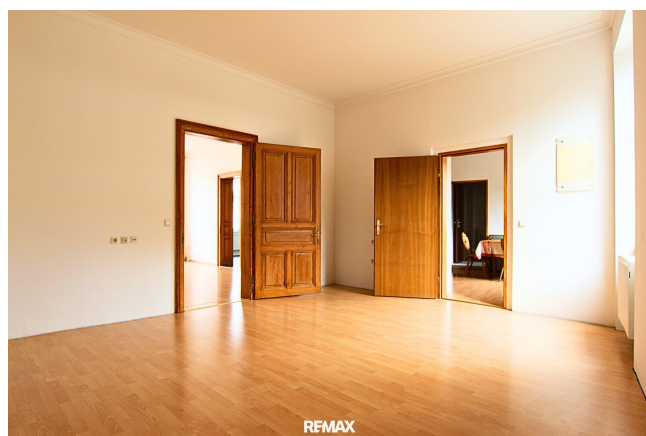
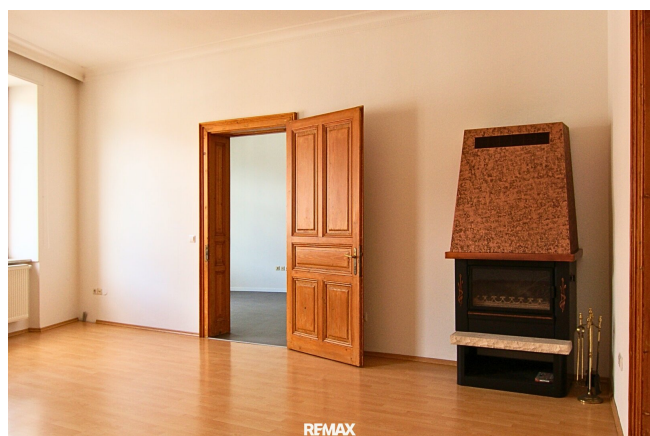
H +43 676 940 1703

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









PLAN E



L	E	B	E	N	D	E
SAHPFBETON - UNBEWEHRT	GRÜN		SPIEGEL DRÜCKEN UNTERKUG SAULE	LT STARK		
SAHPFBETON - BEWEHRT	GRÜN		MASS E IN CM			
STAHLBETON			FENSTER - STOCKAUSSENH. FIRMA			
ZIEGELMAUER	ROT		SEKERGRUBE	SE		
HOLZKONSTR.	BRAUN		SEKERGRUBE	SE		
STAHL	BLAU		SEIFENABSCHEIDER	SA		
ABBRUCH	GELB		FLIEPFSCHUTZSTREIF / SELBSTSCH.	I -		
BESTH. MAUER	GRAU		WOHNUTZFL.			
SCHNELLMURSTEINE	GRÜN		UNBEHAUTER RAHM			
			VORBAUTE R			

ERDGESCHOSS
WOHNNUTZFL. 125,66 q

PLAN F

STAB/BETON		FENSTER - STOCKAUSSEN - FIRMA	
ZIEGELHAUER	ROT	SEKURUS	SG
HOLZKONSTR.	BRAUN	SEKURUS	SG
STAB	BLAU	SEKURUS	SG
ABBRUCH	GELB	FEUERPROTEKTUR / SELBSTSCH.	T
BESTA. MAUER	GRÜN	WÄRMED. /	MT
SCHNELLBAUSTEINE	GRÜN	UNGEFÄHR BAUM	MT
		VERBAUTE FL.	MT



REMAX

Objektbeschreibung

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen dieses Objekt, in Pottenstein im Herzen des Triestingtals im Bezirk Baden!

FAST FACTS

- Wohnfläche: ca. 473m²
- Teilweise möbliert
- Großes Nutzungspotential
- Bus und Bahn zu Fuß erreichbar
- Schnelle Verbindung nach Wien
- Naturnahe ruhige Lage

KURZBESCHREIBUNG

Dieses historischen Gebäude, dass seinerzeit als Knappenhof bekannt war, beherbergt nun vier Eigentumswohnungen. Die Entstehung dieses Wohnhauses reicht bis in das 14. Jahrhundert zurück. Im späten 19. Jahrhundert wurde das Gebäude dann umgebaut und bekam somit sein heutiges Erscheinungsbild. 1991 wurde für diese vier Wohnungen Wohnungseigentum begründet, welches im Februar 2025 schließlich geändert und erneuert wurde.

LAGE UND UMGEBUNG

Die Marktgemeinde Pottenstein im Bezirk Baden liegt im Triestingtal im Wienerwald. Sie umfasst die Katastralgemeinden Fahrafeld und Pottenstein. Wie viele andere Gemeinden in der Region wurde auch Pottenstein lange Zeit durch eine ansässige Textilfabrik dominiert. Bis heute finden sich darum die Spuren des großen Industrie-Denkmal – genau wie zahlreiche weitere Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele. Schöne Wander- und Radstrecken führen durch den Wienerwald. Damit ist Pottenstein ideal für Familien-Auszeiten und Kurzurlaube. Diese ruhige Wohngegend bietet den Bewohnern die perfekte Umgebung, um die Stille zu genießen, während gleichzeitig eine Vielzahl an kulturellen und freizeitlichen Aktivitätsmöglichkeiten in wenigen Autominuten erreichbar sind.

DAS HAUS

Von der Einfahrt des Gebäudes, welche in den Hof führt, erreichen Sie drei der vier Wohnungen. Top 2 im Erdgeschoß und Top 3 und 4 im Obergeschoß. Die Wohnung Top 1, welche vom Eigentümer derzeit bewohnt wird, hat an der gegenüberliegenden Seite ihren eigenen Eingang, zu dieser gehört auch als einzige ein eigener Garten mit ca. 94m² und eine Terrasse mit ca. 33m².

Im Innenhof können den einzelnen Wohneinheiten noch Stellplätze zugeteilt werden. Die gesamte Liegenschaft, laut Grundbuch ca. 2153m² groß, besteht einerseits aus dem erwähnten Gebäude mit den Eigentumswohnungen und andererseits aus weiteren Nebengebäuden, die momentan noch als Garage, Lager und Werkstatt vom Eigentümer genutzt werden.

Beheizt wird das Objekt mittels einer kombinierten Zentralheizung aus Holz und Gas. Jedes Wohnungseigentumsobjekt verfügt über separate Zähler, um die Abrechnung nach tatsächlichem Strom und Heizungsbedarf zu gewährleisten.

1980 wurden die Fenster erneuert, es wurden welche der Marke Internorm mit teilweise 3-facher Verglasung verbaut, und die Fassade wurde ca. 2010 gemacht.

Insgesamt ist das Anwesen in sechs eigenständige Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt, von denen nun einzelne Wohnungen, das ganze Wohnhaus oder die gesamte Liegenschaft verkauft wird.

Hier, zentral im Markt Pottenstein, finden Sie eine Vielzahl an Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten die Sie bei "herkömmlichen Objekten" vermissen werden!

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mühelos zu Fuß erreichbar, was die besondere Lage dieses Objekts nochmal hervorhebt.

So liegen z.B. der Dorfladen mit frischen Produkten aus der Region, Trafik, Billa, Arzt- und Tierarztpraxis, Kindergarten, Bahnhof Pottenstein u.v. mehr, innerhalb von nur wenigen Gehminuten.

Sie wollen das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap