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



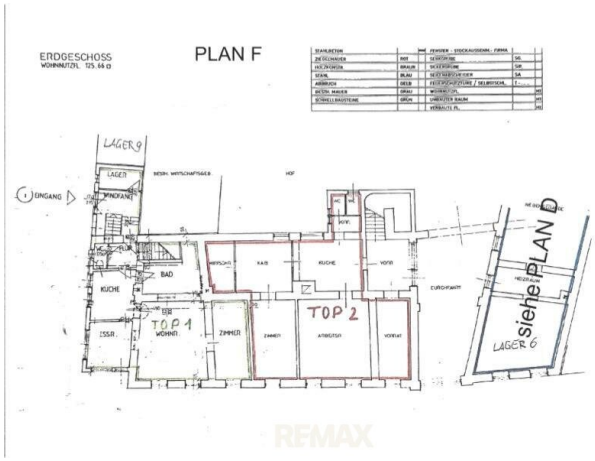
Karl Peterseil

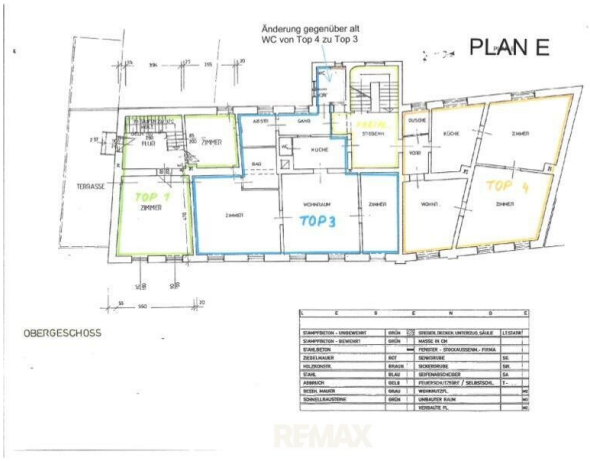
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +43 676 940 1703

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


TECHNIK
ka Harald
RE/MAX


ERDGESCHOSS
WOHNNUTZFL. 125.66 m
PLAN F
LAGER
EINGANG
WINDFANG
WIRTSCH.
KAB.
KÜCHE
VORR.
BAD
TOP 1
WOHNT.
ZIMMER
TOP 2
ABSTELLR.
VORRAT
LAGER
siehe PLAN D


Änderung gegenüber alt
WC von Top 4 zu Top 3
PLAN E
TERRASSE
TOP 1
ZIMMER
TOP 3
TOP 4
OBERGESCHOSS


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

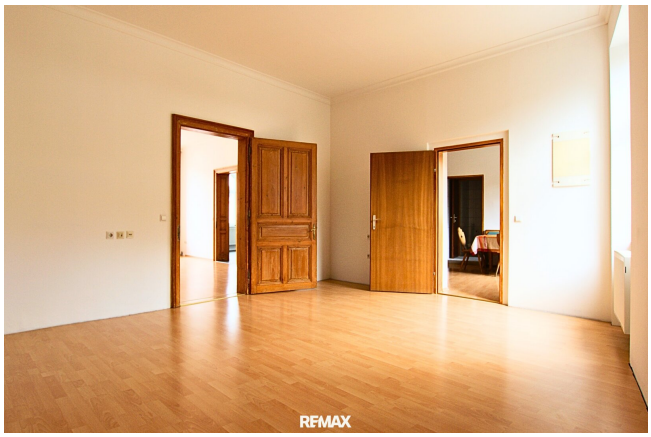







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

PLAN E



OBERGESCHOSS

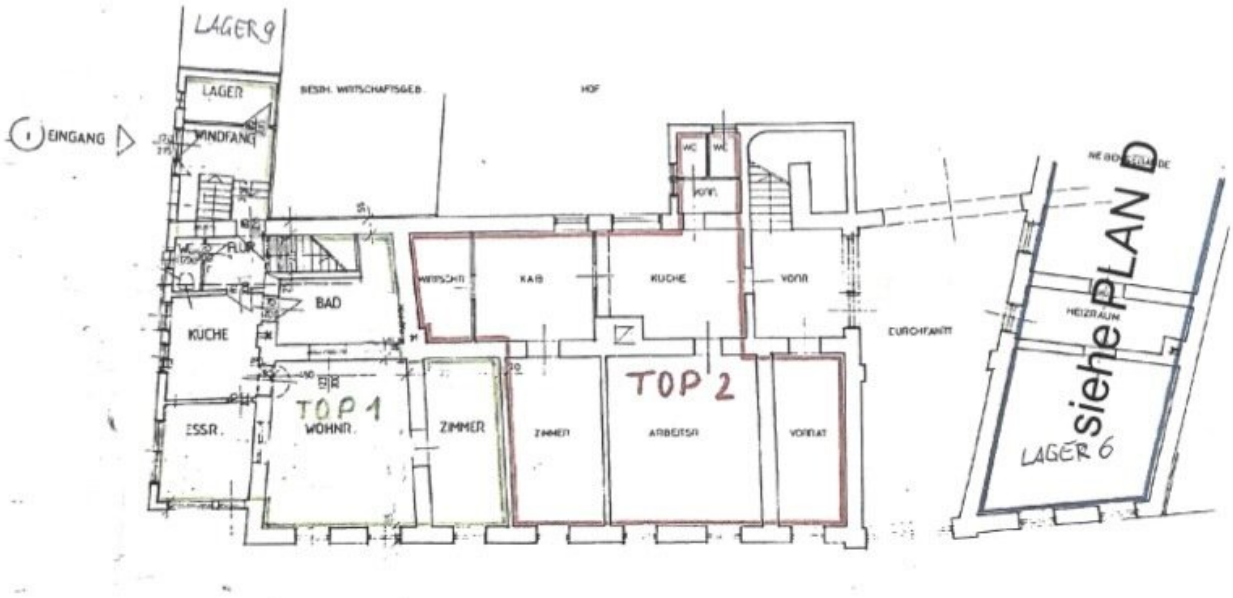
L E G E N D E			
STAMPFBETON - UNBEWEHRT	GRÜN	STIEGEN, DECKEN, UNTERZUG, SÄULE	LT.STATIK
STAMPFBETON - BEWEHRT	GRÜN	MASSE IN CM	
STAHLBETON		FENSTER - STOCKAUSSENM.- FIRMA	
ZIEGELMAUER	ROT	SENKGRUBE	SG.
HOLZKONSTR.	BRAUN	SICKERGRUBE	SR.
STAHL	BLAU	SEIFENABSCHEIDER	SA
ABBRUCH	GELB	FEUERSCHUTZTÜRE / SELBSTSCHL.	T -
BESTH. MAUER	GRAU	WOHNNUTZFL.	M2
SCHNELLBAUSTEINE	GRÜN	UMBAUTER RAUM	M3
		VERBAUTE FL.	M2

RE/MAX

ERDGESCHOSS
WOHNNUTZFL. 125.66 m²

PLAN F

STAHLBETON		FENSTER - STOCKAUSSENM. - FIRMA		
ZIEGELMAUER	ROT	SEKUNDÄRE	SEK.	
HOLZKONSTR.	BRAUN	SICKERGRUBE	SIGR.	
STAHL	BLAU	SELBSTABSCHLÜSSER	SA	
ABBRUCH	GELB	FEUERSCHUTZTÜRE / SELBSTSCHL.	T	
BESTM. MAUER	GRAU	WOHNNUTZFL.		WF
SCHNELLBAUSTEINE	GRÜN	UNBAUTER RAUM		UR
		VERBAUTE FL.		VF



RE/MAX

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-Denkmals – 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