Gepflegtes Einfamilienhaus auf zwei Etagen mit großem Garten!



Objektnummer: 2142/22654

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Garten:	1.244,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,26 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 1,07
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

T +43 69918887733
H +43 69918887733


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pottendorf! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf rund 137 m² Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie und überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einem weitläufigen Garten und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet dadurch eine großzügige und vielseitige Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight befindet sich im Obergeschoss: Hier steht eine großzügige Terrasse zur Verfügung, die derzeit fertiggestellt wird und künftig zusätzlichen Freiraum im Obergeschoss bietet.

Mit insgesamt 6 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für Familien und flexible Wohnkonzepte. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder zusätzlicher Wohnbereich – die Räume lassen sich vielseitig an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Das Gebäude wurde 2014 um einen Bewegungsraum sowie einen zusätzlichen Arbeitsraum erweitert. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein weiterer Pluspunkt: Im Jahr 2025 wurden neue Fenster eingebaut und eine Thermofassade angebracht, wodurch das Gebäude auch energetisch aufgewertet wurde.

Die Wohnräume sind mit Fliesen, Laminat und Parkett ausgestattet und schaffen eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Für angenehme Wärme sorgt die Gas-Zentralheizung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Haus auch mit Holz zu beheizen, wodurch eine zusätzliche und flexible Heizoption zur Verfügung steht.

Besonders hervorzuheben ist der große, liebevoll gestaltete Garten. Auch die Errichtung eines Swimmingpools lässt sich auf dem großzügigen Grundstück grundsätzlich gut vorstellen, vorbehaltlich der jeweiligen technischen und behördlichen Voraussetzungen. Für Ihr Fahrzeug steht zudem eine Garage zur Verfügung.

Ein gepflegtes und laufend modernisiertes Einfamilienhaus mit viel Platz, großem Garten, Keller und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit zusätzlichem Freiraum suchen.

Highlights

- Gepflegtes Einfamilienhaus in **Pottendorf**
- Ca. **137 m² Wohnfläche**
- Großzügiges Raumangebot mit **6 Zimmern**
- Aufteilung auf **Erdgeschoss und Obergeschoss**
- **Große Terrasse im Obergeschoss-** derzeit in Fertigstellung
- **Großer Garten**
- Möglichkeit zur Errichtung eines **Swimmingpools** – vorbehaltlich der technischen und behördlichen Voraussetzungen
- **Keller** mit zusätzlichem Stauraum
- 2014 um **Bewegungsraum und Arbeitsraum** erweitert
- **Neue Fenster und Thermofassade aus 2025**
- **Gas-Zentralheizung** sowie zusätzliche Möglichkeit zur Beheizung mit **Holz**
- Garage vorhanden
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien
- Gute Infrastruktur mit **Schule, Kindergarten, Arzt und Supermarkt** in der näheren Umgebung

- Gute Verkehrsanbindung durch **Bus und Bahnhof**

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Pottendorf, Niederösterreich, und bietet eine angenehme Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigem Freiraum und guter Infrastruktur.

Die Umgebung ist besonders für Familien attraktiv. Kindergarten, Schule, Arzt und Supermarkt befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Damit sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens schnell und unkompliziert erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist praktisch: Bus und Bahnhof befinden sich in gut erreichbarer Nähe und ermöglichen eine gute Verbindung in die umliegenden Gemeinden und Städte.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit dem weitläufigen Garten, der viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung bietet. Die geplante bzw. derzeit fertiggestellte Terrasse im Obergeschoss schafft darüber hinaus zusätzlichen privaten Außenraum.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus familienfreundlichem Wohnen, guter Infrastruktur, Verkehrsanbindung und viel Grün- und Freifläche.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap