Ankommen und wohlfühlen – ein charmantes Zuhause in Pottschach



Objektnummer: 469

Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Pottschach
Wohnfläche:	140,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,16
Kaufpreis:	325.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Hofer

Immobilienservice Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T +43 676 691 39 04

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























Objektbeschreibung

Ein Haus zum Verlieben – Wohnen mit Charme und Charakter in Ternitz-Pottschach

Ein besonderes Zuhause, das mit seinem Charme, seiner ruhigen Lage und einem wunderschönen Garten direkt am Waldrand begeistert.

Manche Häuser haben einfach das gewisse Etwas. Sie vermitteln bereits auf den ersten Blick ein Gefühl von Geborgenheit und laden dazu ein, sich das eigene Leben darin vorzustellen.

Genau so ein Zuhause erwartet Sie hier in Ternitz, im beliebten Ortsteil Pottschach.

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Haushälfte, die nicht nur mit ihrem besonderen Charakter, sondern auch mit großzügigen Räumlichkeiten, einem herrlichen Garten und einer außergewöhnlichen Wohnlage überzeugt.

Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und die Natur direkt vor Ihrer Haustüre – und müssen trotzdem auf die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage nicht verzichten.

Ein Garten, der zum Verweilen einlädt

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist zweifellos der wunderschöne Garten mit einer Fläche von rund **711 m²**.

Der Garten befindet sich auf der Rückseite des Hauses und ist von der Straße aus nicht einsehbar. Hier können Sie ungestörte Stunden im Freien genießen, gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden verbringen oder einfach den Alltag hinter sich lassen.

Direkt hinter dem Garten beginnt ein Wald, der eine besonders naturnahe Atmosphäre schafft.

Ob als Spielparadies für Kinder, Rückzugsort zum Entspannen oder für alle, die gerne Zeit im Grünen verbringen – dieser Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten, den eigenen Wohntraum zu verwirklichen.

Privatsphäre beginnt bereits bei der Zufahrt

Eine weitere Besonderheit ist die Zufahrt zur Liegenschaft. Diese erfolgt über eine Privatstraße mit Schrankenanlage. Dadurch entsteht bereits bei der Ankunft ein besonderes Gefühl von Ruhe und Abgeschiedenheit. Ein Servitutsvertrag sichert das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die Kombination aus privater Zufahrt, geschütztem Garten und angrenzendem Wald macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Rückzugsort.

Großzügiges Wohnen mit Charakter

Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Wohnebenen und überzeugt mit vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich:

- Vorraum
- Küche
- Zwei weitere Zimmer
- WC

Die Räumlichkeiten bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – vom gemütlichen Wohnbereich bis hin zu einem zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmer.

Obergeschoss

Im Obergeschoss erwarten Sie:

- Vorraum
- Badezimmer
- Drei weitere Zimmer
- Terrasse

Die insgesamt fünf Zimmer auf beiden Wohnebenen ermöglichen eine flexible Nutzung und bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Kellergeschoss – ca. 53,25 m²

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Keller mit rund 53,25 m², der wertvolle Abstell- und Lagermöglichkeiten bietet.

Dachboden – ca. 76 m²

Ein weiteres interessantes Detail ist der derzeit noch nicht ausgebaute Dachboden mit einer Fläche von rund 76 m².

Dieser bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und – vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Voraussetzungen – möglicherweise weiteres Ausbaupotenzial.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels einer Ölzentralheizung.

Zentral wohnen und trotzdem die Natur vor der Haustüre genießen

Was diese Immobilie besonders attraktiv macht, ist die Kombination aus ruhiger Wohnlage und ausgezeichneter Infrastruktur.

Obwohl Sie hier in einer angenehm privaten Umgebung wohnen, erreichen Sie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß.

Supermärkte, Bäckerei, Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergarten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Bahnhof ist in rund zehn Gehminuten erreichbar und bietet Zugverbindungen in Richtung Wien und Graz.

Wien erreichen Sie je nach Zugverbindung in ungefähr einer Stunde.

Hier wohnen Sie zentral, genießen aber gleichzeitig die Ruhe und die unmittelbare Nähe zur Natur.

Ein Zuhause mit besonderem Wohngefühl

Diese Haushälfte ist mehr als nur eine Immobilie. Sie bietet die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der besondere Charme des Hauses, die großzügige Raumaufteilung, der geschützte Garten und die außergewöhnliche Lage schaffen eine Kombination, die man nicht jeden Tag findet.

Morgens mit Blick ins Grüne in den Tag starten, nachmittags Zeit im eigenen Garten verbringen und abends die Ruhe genießen – genau dieses Wohngefühl macht diese Liegenschaft so besonders.

Die Highlights auf einen Blick

- Charmante Haushälfte in Ternitz-Pottschach
- Ca. 140 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Fünf vielseitig nutzbare Zimmer
- Gartenfläche von ca. 711 m²
- Nicht von der Straße einsehbarer Garten
- Wald direkt hinter dem Garten
- Private Zufahrt mit Schrankenanlage
- Terrasse im Obergeschoss
- Keller mit ca. 53,25 m²
- Nicht ausgebauter Dachboden mit ca. 76 m²
- Zentrale Lage mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur
- Bahnhof in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Gute Verkehrsanbindung über S6 und A2

Vielleicht beginnt hier Ihr nächstes Kapitel.

Sie suchen kein gewöhnliches Haus, sondern ein Zuhause mit Charme, Privatsphäre und einem ganz besonderen Wohngefühl?

Dann sollten Sie sich diese Liegenschaft unbedingt persönlich ansehen.

Denn manche Immobilien muss man einfach selbst erleben, um ihren besonderen Charakter zu entdecken.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap