Neues Zuhause in Pottendorf: Doppelhaushälfte mit Garten, KFZ Abstellplätze und Terrasse! *PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER*



Drohnenansicht

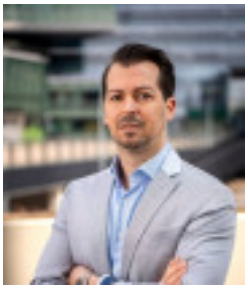
Objektnummer: 6547/4467

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67

Ihr Ansprechpartner



Andreas Brauneder

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 699 15 00 66 55

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























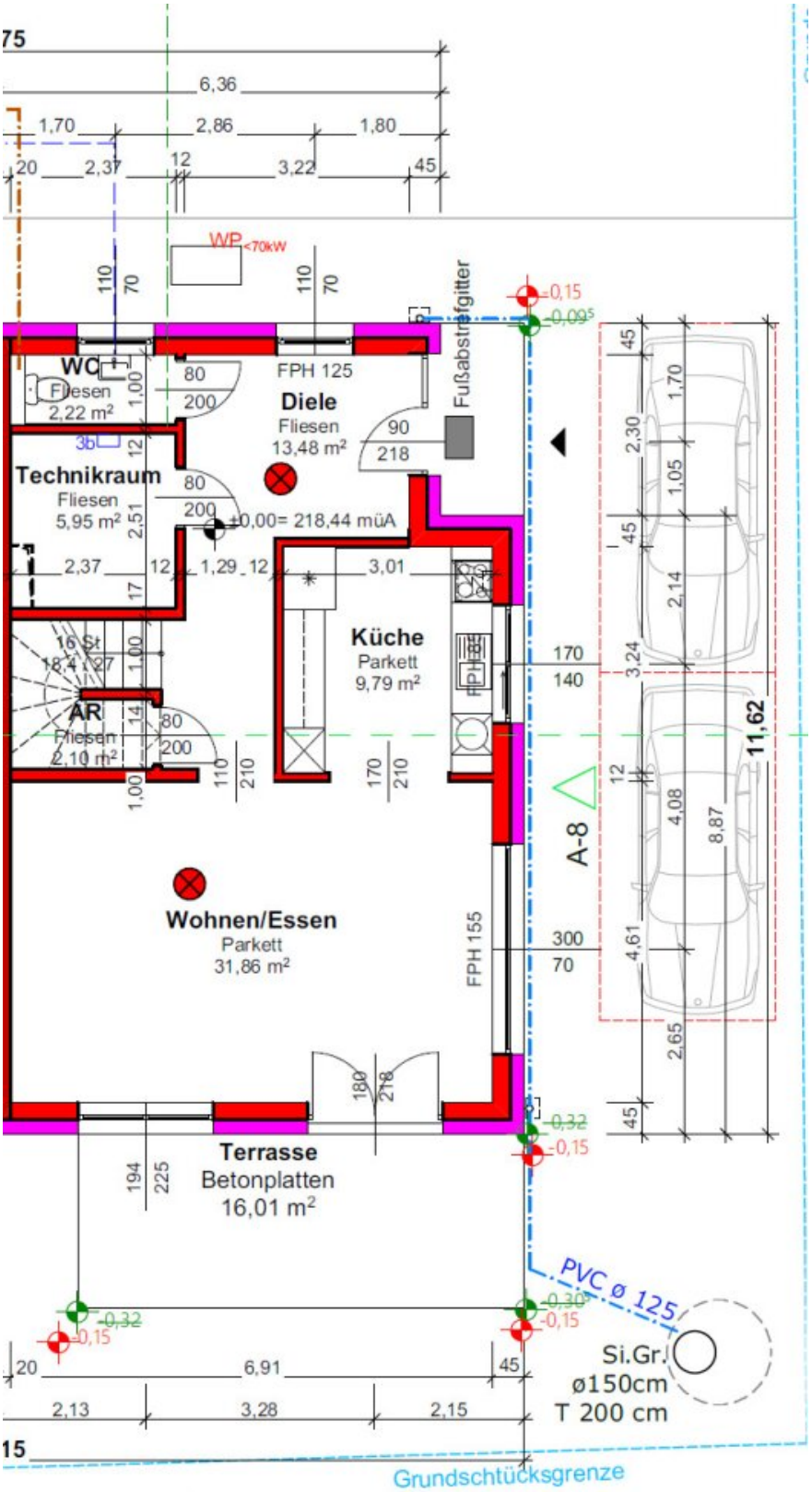




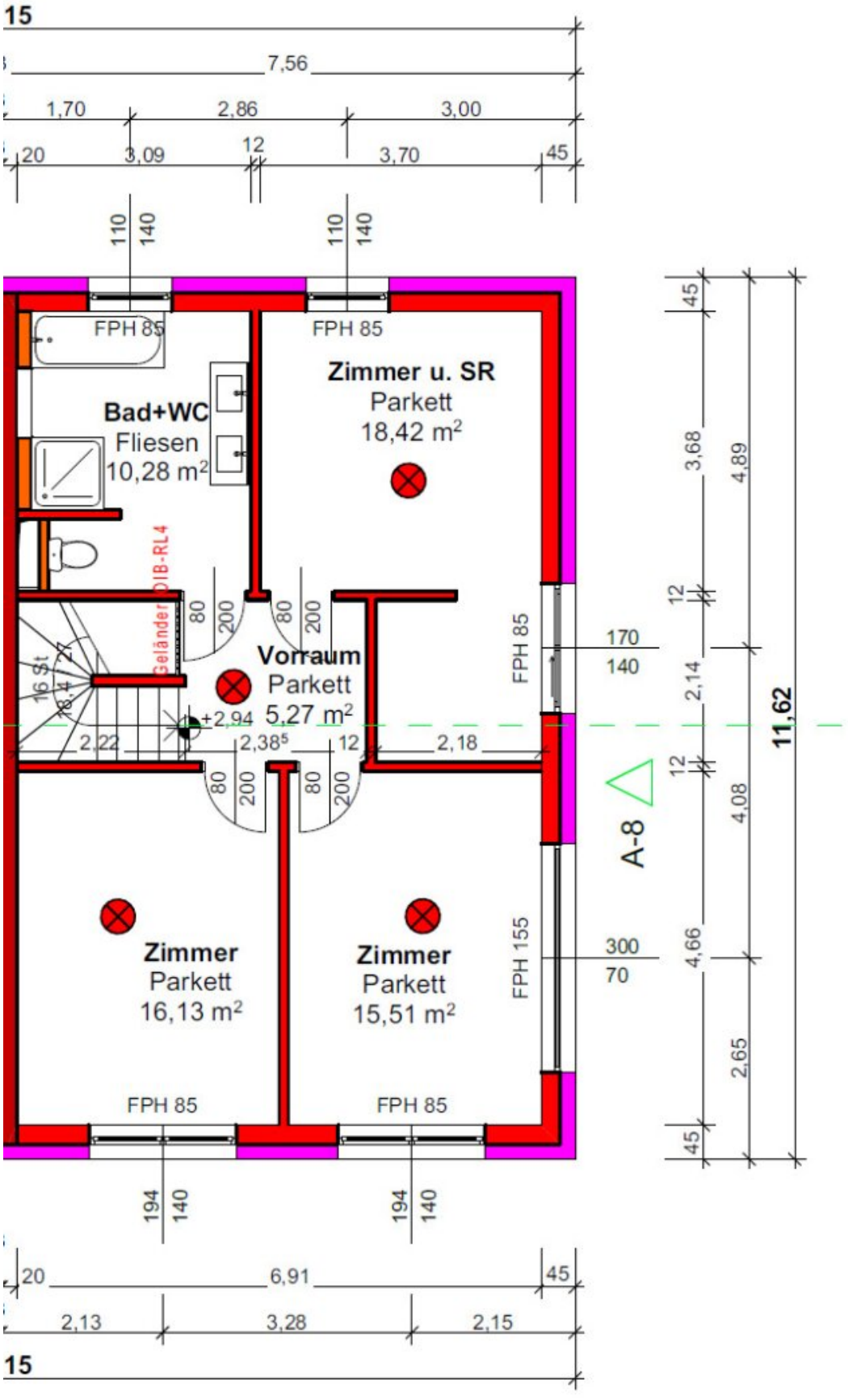








Wohnung 3b	
WNF	131,01 m²
Terrasse	16,01 m²
SUMME	**147,02 m²**


15
7,56
1,70
2,86
3,00
20
3,09
12
3,70
45
110
140
110
140
FPH 85
FPH 85
Bad+WC
Fliesen
10,28 m²
Zimmer u. SR
Parkett
18,42 m²
Geländer DIB-RL4
80
200
80
200
16 St
18,4 22
Vorraum
Parkett
5,27 m²
+2,94
2,22
2,38⁵
12
2,18
FPH 85
80
200
80
200
Zimmer
Parkett
16,13 m²
Zimmer
Parkett
15,51 m²
FPH 155
FPH 85
FPH 85
194
140
194
140
20
6,91
45
2,13
3,28
2,15
15
45
3,68
4,89
12
2,14
12
4,08
4,66
2,65
45
11,62
170
140
300
70
A-8

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 131 m² Wohnnutzfläche**

  bestehend im Erdgeschoß aus: Diele rund 13 m², WC rund 2,2 m², Technikraum mit rund 5,9 m², Wohnküche mit rund 40 m², Abstellraum

  im Obergeschoß aus: Vorraum mit rund 5,2 m², Bad mit WC rund 10 m², Zimmer inkl. Schrankraum mit rund 18,4 m², Zimmer mit rund 15,5 m², Zimmer mit rund 16,1 m²

- **rund 274 m² Grundstücksfläche**
- **Baujahr 2026 - Erstbezug**
- **2 KFZ Abstellplätze mit jeweils rund 12 m²**
- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung**
- **belagsfertiger Zustand**
- Massivbauweise (**Wienerberger-Ziegel**)
- **Vollwärmeschutz** (20 cm EPSF)
- **Fußbodenheizung** und innovative **Fußbodenkühlung** von VAILLANT
- 3-fach verglaste **Kunststoff-Alu-Fenster**
- **elektrische Rollläden**
- **Insektenschutzgitter**
- gepflasterte **Zufahrt, Stellplätze, Zäune, betonierte Terrasse, Rasen**
- **Starkstromanschluss am KFZ-Abstellplatz**
- **PV-Vorbereitung** für nachhaltige Energieversorgung
- **SAT- und Internetanschlüsse** in jedem Zimmer
- **Schlüsselfertigpaket optional gegen Aufpreis**

- **PREIS AUF ANFRAGE**

Profitieren Sie von geringeren BETRIEBSKOSTEN, da die Gebühren für eine Hausverwaltung und dazugehörige Versicherungen für Allgemeinflächen entfallen.

Belagsfertiger Zustand:

Die Häuser werden im Belagsfertigen Zustand übergeben, heißt für Sie dass folgende Arbeiten bleiben:

- Innentüren + Zargen
- Bodenbeläge Innen
- Bodenbeläge Terrasse / Einfahrtsbereich
- Inneneinrichtung (Bad, Küche, etc.)
- Handlauf

Ein Angebot zur Schlüsselfertigkeit kann jederzeit nach Absprache gelegt werden.

Die ausführliche Beschreibung:

Erdgeschoß:

Im Vorraum angekommen, steht Ihnen geradeaus ein WC mit Handwaschbecken sowie ein Technikraum - der sich ebenso als Abstellraum nutzen lässt, zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie in die **großzügig konzipierte Wohnküche mit etwa 40 m²**, von welcher Sie

weiters auf die Terrasse und in den Garten gelangen.

Abgerundet wir das Erdgeschoß mit einem geräumigen Stiegenaufgang in das Obergeschoß.

Obergeschoß:

Über den Vorraum des Obergeschoßes, erreichen Sie ein **Schlafzimmer mit Schrankraum - rund 18m²**, ein **Kinderzimmer mit rund 16m²** sowie ein **weiteres Zimmer mit ebenfalls 16 m²**, sowie ein **Bad mit WC, Dusche und Badewanne**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

erfolgt per Luft/Wasserwärmepumpe via Fußbodenheizung bzw. Kühlung

Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten:

Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Bankstellen, Kindergarten, Volksschule, Disco, **Gasthäuser, Heurige, Restaurants** sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (**SPAR**) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Freizeitmöglichkeiten wie (**Radwege, Wanderwege, Schlosspark**) sind fußläufig erreichbar. Auch das Erholungszentrum Haschendorf ist mit dem Rad innerhalb von rund 20 Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Pottendorferlinie: Wien Meidling - **Pottendorf Landegg** (nur wenige Minuten entfernt) - Wiener Neustadt Hauptbahnhof

siehe
https://infrastruktur.oebb.at/de/projekte-fuer-oesterreich/bahnstrecken/suedstrecke-wien-villach/pottendorfer-linie

Mit dem Auto:

binnen **5 Minuten** erreichen Sie die **Süd-Ostautobahn**, über die Sie binnen **32 Minuten** die **Wiener Innenstadt** erreichen

Das Einkaufszentrum **"Shopping City Süd"** erreichen Sie innerhalb von **20 Minuten**.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap