Wohnen auf einer Ebene mit Ausbaupotenzial – großzügiges Einfamilienhaus mit Schwimmteich und nahezu uneinsichtigem Garten auf ca. 1.347m² Grund – ca. 25 min von Wien entfernt



Objektnummer: 6291/6606

Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechte Bahnzeile
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Landegg
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	140,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 145,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.
Schubertallee 12
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268
F +43(2625) 32268

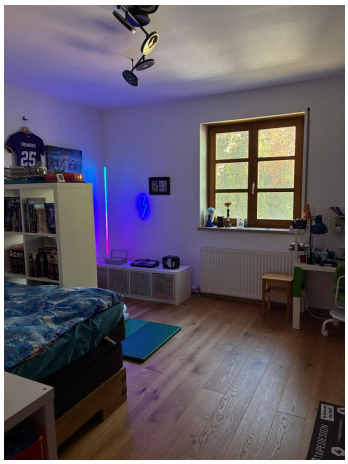
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

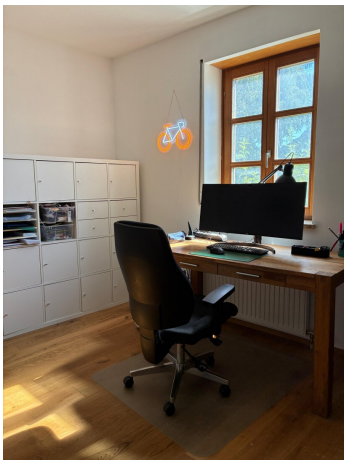










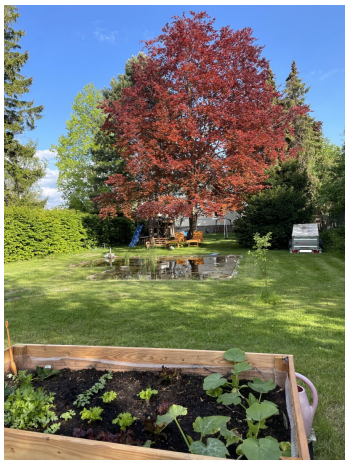
















PERMOSER IMMOBILIEN
SEIT 1979

Ihre Immobilie in erfahrenen Händen

Profitieren auch Sie von unserer hohen Verkaufsquote und jahrzehntelangen Erfahrung. Wir freuen uns auf ein unverbindliches Beratungsgespräch.

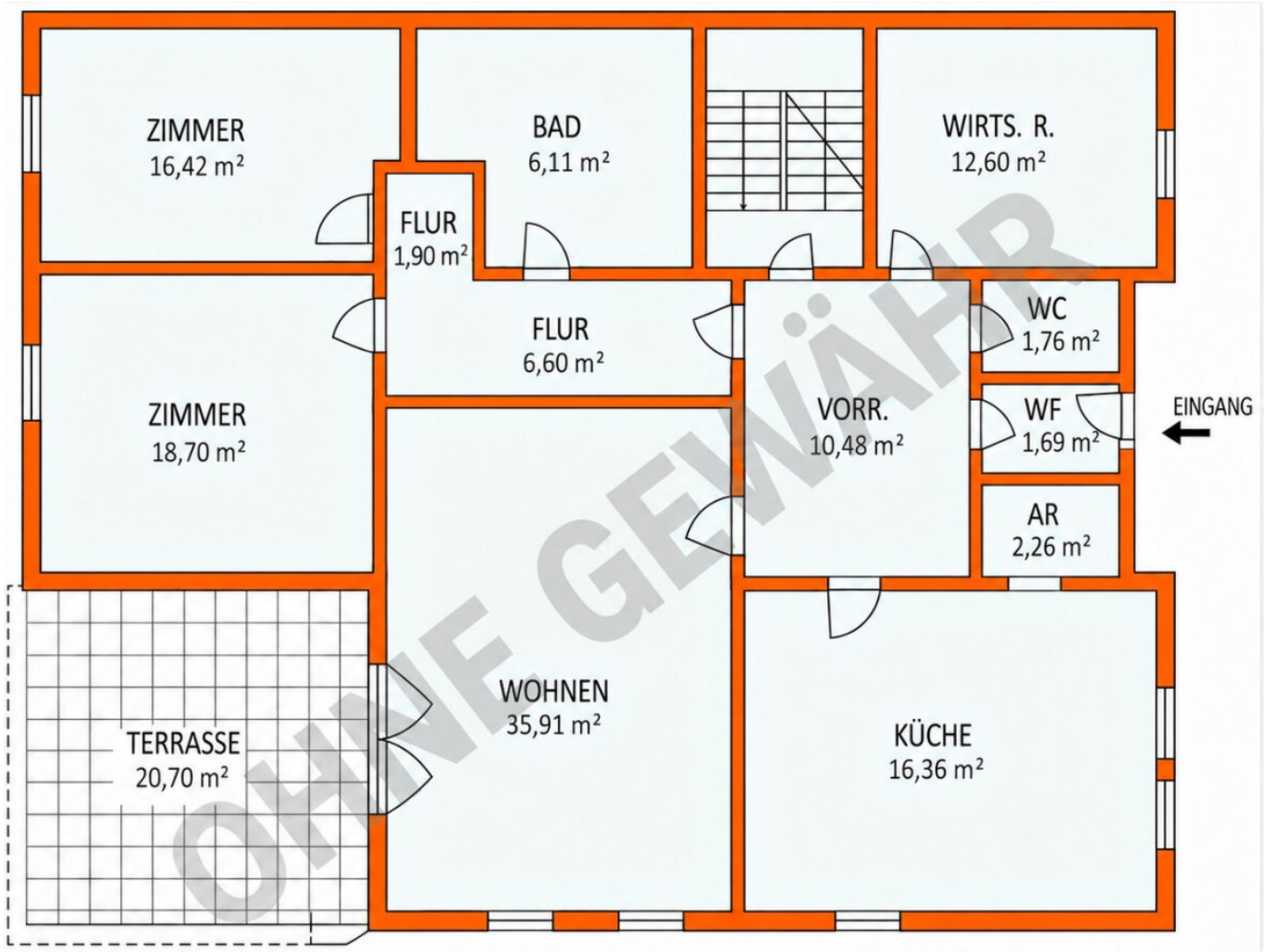
02625 / 32 268

www.permoser.co.at

7202 Bad Sauerbrunn, Schubertallee 12



Alle Immobilien auf einen Blick →


ZIMMER
16,42 m²
BAD
6,11 m²
WIRTS. R.
12,60 m²
FLUR
1,90 m²
FLUR
6,60 m²
WC
1,76 m²
ZIMMER
18,70 m²
VORR.
10,48 m²
WF
1,69 m²
EINGANG
AR
2,26 m²
TERRASSE
20,70 m²
WOHNEN
35,91 m²
KÜCHE
16,36 m²
OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 1.347 m²

WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² **BAUJAHR**: 1990

ERDGESCHOSS: großer Vorraum, möblierte Küche mit Essplatz, Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, großes Bad, WC;

OBERGESCHOSS: ausbaufähig

KELLER: Vollkeller teilweise beheizt – Garage mit Werkstatt, Fitnessraum, Technikraum, diverse Lagerräume;

HEIZUNG: moderne Pelletsheizung Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung

HWB: 145,4 kWh/m²a **fGEE:** 1,49

Dieses 1990 errichtete Einfamilienhaus liegt in Landegg, einem Ortsteil von Pottendorf, auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.347 m² Bauland. Rund 140 m² Wohnfläche auf einer Ebene, ein nahezu uneinsichtiger Garten und vielseitig nutzbare Nebenflächen machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten. In den vergangenen Jahren wurden bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt.

Mittelpunkt des Hauses ist das helle, rund 36 m² große Wohnzimmer mit Kachelofen. Von hier gelangen Sie direkt auf die rund 20 m² große Terrasse und weiter in den Garten. Die separate Küche ist mit einer DAN-Küche ausgestattet und verfügt über eine gemütliche Essecke. Eine praktische Durchreiche verbindet sie mit dem Wohnbereich.

Die weiteren Zimmer lassen sich individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Die erneuerten Weitzer-Parkettböden in den Schlafräumen und im Arbeitszimmer schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Das 2019 erneuerte Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne sowie ein ebenfalls erneuertes, separates WC vervollständigen das Raumangebot.

Der rund 140 m² große Vollkeller eignet sich für Lagerung, Fitness und Hobby. Er ist teilweise beheizt und teilweise mit Fenstern ausgestattet. Die in das Gebäude integrierte Garage bietet neben einem PKW-Stellplatz auch einen Werkstattbereich.

Zusätzlich steht ein derzeit nicht ausgebauter Dachraum mit rund 140 m² Grundfläche zur Verfügung. Dieser ist über das bereits vorhandene Stiegenhaus erreichbar und bietet Potenzial für die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche.

Der weitläufige, nahezu uneinsichtige Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern und Spielen ein. Ein naturnaher Schwimmteich mit etwa 6 × 4 m sorgt an warmen Tagen für eine willkommene Abkühlung. Ein eigener Brunnen sowie ein überdachter Holz- und Lagerplatz ergänzen den Außenbereich.

2019 wurde eine ÖkoFEN-Pelletheizung mit einem Pelletlager für ca. 9,5 Tonnen eingebaut. Eine Solaranlage mit 1.000-Liter-Pufferspeicher ergänzt die Wärmeversorgung. Teile des Hauses verfügen zudem über eine Fußbodenheizung.

Neben der Erneuerung von Bad, WC und Parkettböden wurden 2020 die Terrasse restauriert und die Fassade neu gestrichen. 2021 folgten die Errichtung des Schwimmteichs und eines neuen Brunnens.

Eine Alarmanlage und ein Kamerasystem gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Die Nähe zum Bahnhof Pottendorf-Landegg und zur A3-Autobahnanschlussstelle Pottendorf macht den Standort besonders für Pendler Richtung Wien und Wiener Neustadt attraktiv. Schule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar – ein weiterer Vorteil für Familien.

- Grundstück: ca. 1.347 m² Bauland
- Wohnfläche: ca. 140 m² auf einer Ebene im Erdgeschoss
- Vollkeller: ca. 140 m², teilweise beheizt und mit Fenstern
- Dachraum: ca. 140 m² Grundfläche mit Ausbaupotenzial, über ein bestehendes Stiegenhaus erreichbar
- Nahezu uneinsichtiger Garten mit naturnahem Schwimmteich und eigenem Brunnen
- Integrierte Garage für einen PKW
- DAN-Küche und erneuerte Weitzer-Parkettböden
- ÖkoFEN-Pelletheizung aus 2019 mit ca. 9,5 Tonnen Pelletlager

- Solaranlage mit 1.000-Liter-Pufferspeicher, Kachelofen und teilweise Fußbodenheizung

- Nähe zu Bahnhof und A3-Anschlussstelle sowie fußläufig erreichbare Schule und Kindergarten

- ca. 25 min von Wien entfernt

KAUFPREIS: € 549.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.750m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap