



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 176826

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 359000€

Straße:

2486 Pottendorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Bigus

Tel: +43699 124 715 92

bigus@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 93.95m²

Absolute Ruhelage, Doppelhaushälfte mit Garten in Pottendorf!



ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Pottendorf in absoluter Ruhelage! H1

- + Ziegelmassivbauweise
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen
- + Fussbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- + belagsfertig
- + 93,95 m² Wohnnutzfläche, 19 m² Terrasse, ca. 158 m² Garten
- + optional 2 oder 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- + Baubeginn in kürze!

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise auf einem Eigengrund mit ca. 158 m² großen Garten in Pottendorf welches sich in kürze in Bau befindet. Das Haus verfügt über 3 Zimmer (optional 4 Zimmer) und die Wohnfläche beläuft sich auf 93,95 m² aufgeteilt auf zwei Geschosse. Das Haus wird belagsfertig übergeben, somit können Sie die Innenausstattung vollkommen nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 31,72 m² große Wohnküche mit Ausgang zur 19 m² Terrasse und zum Garten
- eine separate Toilette mit Fenster
- eine Garderobe oder Abstellraum
- ein von aussen begehbarer Technikraum

Obergeschoss:

- ein 19,32 m² großes, helles Schlafzimmer welches optional teilbar ist und man dadurch insgesamt 3 Schlafzimmer hat
- ein weiteres 12,51 m² großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Vorbereitungen für Dusche und Badewanne und WC

Es sind 2 Autoabstellplätze vorhanden. Der genannte Kaufpreis von 359.000,- Euro versteht sich belagsfertig. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten Luftwärmepumpe samt Warmwasserspeicher.

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnhaussiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene Bahnhof Pottendorf-Landegg befindet sich 1,8 km entfernt. Mit der S-Bahn 35 Minuten Fahrzeit bis Wien Meidling (U4, U6). Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Ärzte, sowie auch Schulen und Kindergärten sind der Umgebung.

Der Baubeginn erfolgt in kürze! Voraussichtliche Fertigstellung ist Ende zweites Quartal 2026 (Wetterabhängig)! Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Aufnahmen eines abgeschlossenen Projekts, die lediglich als Referenz bzw. Beispielbilder dienen.

Kaufpreis belagsfertig: 359.000,-

Provision: 3% zzgl. Ust

Die Vertragsabwicklung und Treuhandabwicklung wird von einem Anwalt, Herr Mag. Thomas Steiner für 1,5 % zzgl. Ust und Barauslagen durchgeführt.

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich Herr Bigus unter 0699 / 12 47 15 92 oder per E-Mail bigus@immobilienquartier.at oder

Herr Uyar unter 0699 / 17 10 59 18 oder per E-Mail uyar@immobilienquartier.at.

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 93.95m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 31m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.69m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 359000€

Nebenkosten: 120€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Bigus

Tel.: +43699 124 715 92

E-Mail: bigus@immobilienquartier.at