



Inserat ID: 157013

erstellt am : 15.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 469000€

Straße: Am Meierhof

2486 Pottendorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ljiljana Lukijanovic

Tel:

I.lukijan@wertimmobilien.at

Wohnfläche: 112.8m²

Grundfläche: 280m²

Top-Preis, Top-Lage - Doppelhaushälfte nahe Wien

Angebot **FIXMIETE**
FIXPREIS

112M² AUF 2 ETAGEN
Dein Wohnraum in Pottendorf
nur 20 Minuten von Wien entfernt

- 4 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 PKW-Stellplätze
- Garten & Balkon

Pottendorf

CONTACT US > WERTIMMOBILIEN.AT

WERTIMMOBILIEN

Dein neues Zuhause in Pottendorf ? nur 20 Min. von Wien!

Ihr Haus befindet sich in einer charmanten Siedlung und hat eine Fläche von ca. 113m² welche sich auf zwei Etagen verteilt und Ihnen 4 Zimmer, eine Terrasse, einen Garten sowie einen Balkon bietet.

Eine ansprechende Optik, hervorragende Raumaufteilung und die bewährte Ziegelmassivbauweise

ergeben ein gemütliches, sicheres und zeitloses Eigenheim.

IHRE Haushälfte verfügt über 2 PKW-Stellplätze, beide Plätze sind mit einer zusätzlichen Leerverrohrung für Ladestationen (für E-Autos) ausgestattet.
Optional kann ein Carport errichtet werden, so können Sie bequem vor Ihrem Haus parken.

Diese moderne schlüsselfertige Doppelhaushälfte bietet alles, was du brauchst!

113 m² Wohnfläche ? durchdacht & amp; gemütlich
4 Zimmer
2 Badezimmer
Balkon
Eigengarten & amp; Terrasse ? perfekt zum Entspannen
2 Stellplätze direkt vor dem Haus

Perfekt geplant sieht die Raumaufteilung wie folgt aus:

Erdgeschoss:

Eingang/Vorraum
Wohn-Essbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
Badezimmer
Technikraum

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer, mit Ausgang auf den Balkon
1 Schlafzimmer mit Schrankraum
Vorzimmer
Badezimmer
Abstellraum

HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG:

Ziegelmassivbauweise
Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe
Photovoltaikanlage Vorbereitung
elektrische Rollläden
Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
Tischlertüren
Parkettböden bzw. Fliesen
Fußbodenheizung

Günstiger Einstieg ins Eigenheim
Ohne hohe Eigenkapitalanforderung
Jetzt informieren!

KONTAKT : Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52

l.lukijan@wertimmobilien.at

Jetzt Ihre Chance nutzen!

Sie profitieren jetzt im Rahmen der 'Wohnbau-Offensive' von der Gebührenbefreiung!
Bei dem Erwerb einer Wohnimmobilie, entfallen die Grundbuch- (1,1%) und
Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro.
Diese Regelung gilt für Wohnobjekte, die als Hauptwohnsitz genutzt werden und der Deckung
eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen, mit einem Kaufpreis bis zu 2 Millionen Euro.

Provision: 1,8% inkl 20 USt. vom Kaufpreis bei Vertragsunterzeichnung

1,8% inkl 20% USt vom Kaufpreis bei Kauf der Doppelhaushälfte

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt
<250m Apotheke <250m Klinik <5.500m Kinder & Schulen
Kindergarten
<750m Schule <1.000m Nahversorgung
Supermarkt <250m Bäckerei
<250m Sonstige Bank <250m Geldautomat <250m Post <250m Polizei
<250m Verkehr Bus <250m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss
<1.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 280m²
Wohnfläche: 112.8m²

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 4
Bäder: 2

hwbwert: 47.2m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.75m²
fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 469000€
Nebenkosten: 60.2€

Kontaktinformationen

Vorname: Ljiljana
Nachname: Lukijanovic
E-Mail: I.lukijan@wertimmobilien.at