

Inserat ID: 201455

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 469000€

Straße: Am Meierhof

2486 Pottendorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ljiljana Lukijanovic

Tel:

l.lukijan@wertimmobilien.at

Wohnfläche: 112.8m²

Grundfläche: 280m²

Raus aus der Stadt, rein ins Glück ? Toplage nahe Wien



Dein Zuhause im Grünen ? 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 & gemütlich
4 Zimmer
2 Badezimmer
Balkon
Eigengarten & 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

I.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.

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 <750m Apotheke <750m Klinik <6.000m Kinder & Schulen Kindergarten
<1.250m Schule <1.500m Nahversorgung Supermarkt <750m Bäckerei
<1.000m Sonstige Bank <750m Geldautomat <750m Post <750m Polizei
<1.000m Verkehr Bus <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss
<1.250m 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: l.lukijan@wertimmobilien.at