

Inserat ID: 165590

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 445000€

Straße:

2486 Siegersdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

Wohnfläche: 111m<sup>2</sup>

Grundfläche: 310m<sup>2</sup>

## Schlüsselfertig | Moderne Wohnidylle auf Eigengrund - Doppelhaushälfte in der Gemeinde Pottendorf



Schlüsselfertig | Moderne Wohnidylle auf Eigengrund - Doppelhaushälfte in der Gemeinde Pottendorf

-----[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage! Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!-----

Zum Verkauf steht eine schöne und geräumige Doppelhaushälfte, die den Puls der Zeit trifft. Kommen Sie in den Genuss von modernem und smartem Wohnraum sowie einem schier unendlichen Weitblick und guter öffentlicher Anbindung sowie Erreichbarkeit von Wien und Wiener

Neustadt.

Es ist nur noch eine von 6 Doppelhaushälften (3 Doppelhäuser) verfügbar.

Die Doppelhaushälfte verfügt über folgende Merkmale:

Wohnen auf 2 Ebenen (keine Unterkellerung) auf Eigengrund

4 Zimmer

Wohnnutzfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>

Große Eigengärten sowie Terrassen- und Vorplatzfläche

Zwei PKW Stellplätze

Abgetrennter Müllplatz auf der Gemeinschaftsfläche

Diese Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig übergeben.

Die Raumaufteilung auf einen Blick:

im Erdgeschoss:+ Geräumiger Vorraum und weitläufiger Wohnbereich (ca. 45 m<sup>2</sup>) mit  
Küchennische (davon ca. 10 m<sup>2</sup>)+ Abstell-/Technikraum sowie WC+ Gartenbereich mit Terrasse

im Obergeschoss:+ Zwei für Kinder geeignete Schlafzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) sowie ein drittes, größeres  
Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>+ Ein separat begehbare Schrankraum (bzw. auch anderweitig  
nutzbar)+ Ein geräumiges Bad (ca. 8 m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC

Einige Ausstattung-Highlights der Doppelhaushälfte:

+ Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, regelbar über den Zentralthermostaten

+ Große, hochqualitative Kunststofffenster der Firma Herceg mit elektrisch verstellbaren  
Außenrollos und Dreifachverglasung, Insektenschutz inklusive (sowohl reguläre Fenster als auch  
die Terrassentüre)

+ Brandhemmende und einbruchssichere Eingangstüre

+ Vollwärmeschutz und Luftwärmepumpe (Fa. Panasonic)

+ Klimaanlagevorbereitung

+ auch schlüsselfertiger Ausbau möglich (siehe Ausstattungsbeschreibung im Dokumentenanhang)

Diese Immobilie befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Anbindung:- Pottendorf in 6min per Auto zu erreichen, von dort erreichen Sie die Knotenpunkte  
Wiener Neustadt bzw. Wien (Hbf) über Bahnverbindung (S60)- Autobahnzubringer A3 in 8min per  
Auto

Infrastruktur:- Die Marktgemeinde Pottendorf bietet alles für den täglichen Gebrauch (Eurospar,  
Billa, Tankstelle)- Schulen und Kindergärten (Musikschule Pottendorf, Kindergarten und  
Mittelschule Pottendorf)- Pubs und Restaurants (Heurige), sowie Historisches in der Schlossruine  
Pottendorf bieten kulturelle und kulinarische Abwechslung- Eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten  
in der örtlichen Natur bzw. Badegelegenheit am Neufelder See (10 Autominuten)

Kaufpreis: ? 445.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Für weitere Unterlagen (Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten  
anfordern.

-----? Als Erste(r) informiert!Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor  
allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto:service.immonestor.at)-----

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte  
wenden Sie sich an:

HerrBoro MITRANIC, akad. IMTel.: +43 699 / 11 69 46 30E-Mail:

[boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)Wagramerstraße 102, 1220 Wien[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt  
wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser  
Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM  
EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND

ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE )  
BEARBEITEN KÖNNEN.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 310m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 111m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 41.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 445000€

Nebenkosten: 70€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at