

**520m<sup>2</sup> Villa auf 1900m<sup>2</sup> Grundstück mit großem  
Entwicklungspotenzial**



4

**Objektnummer: 225**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	530,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>Balkone:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

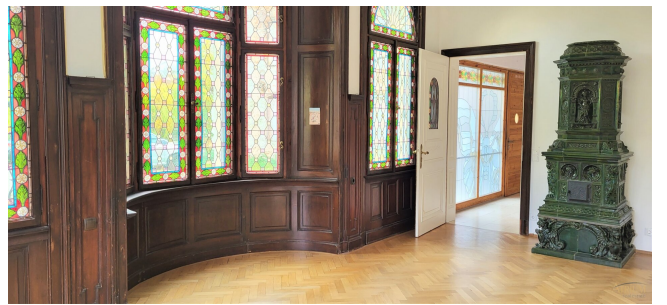
### Wolfgang Stadler

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4  
1010 Wien

T +43 1 3912230  
H +4369912468004

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

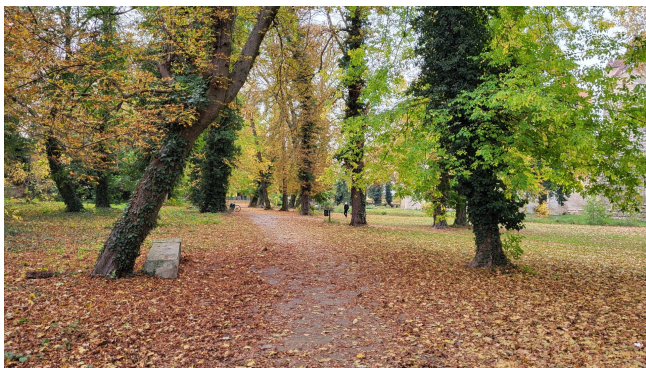












## Objektbeschreibung

**Diese einzigartige Liegenschaft mit tollem Ausblick auf den Schlosspark, befindet sich in Pottendorf**

Auf einer Grundstücksfläche von 1896m<sup>2</sup> steht eine 2010 erbaute Villa mit 527m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Aufgeteilt ist diese luxuriöse und extravagante Villa wie folgt:

12 Zimmer, 4 Bäder, 2 Küchen, Sauna, 4 Balkone

Großer Garten mit Autostellplätzen.

Fussbodenheizung (Gas), elektrische Jalousinen, die Bodenbelege sind teilweise aus Marmor, Parkett und Fliesen.

Diese Immobilie wurde zum Teil mit historischen Elementen verbaut, so wurde zum Beispiel eine Tiroler Holzdecke aus dem 18. Jahrhundert extra nach Pottendorf transportiert und eingebaut.

Gesamt betrachtet wurde diesem Neubau, mit viel Liebe und Aufwand, ein historisches Flair gegeben.

Im hinteren Teil der Liegenschaft befindet sich ein direkter Zugang zum Schlosspark.

Ein Brunnen im Garten ist auch vorhanden.

**WICHTIGES DETAIL FÜR ALLE INTERESSENTEN :**

***Zusätzlich können auf dem Grundstück noch 750m<sup>2</sup> Wohnfläche für 5-7 Wohnungen mit Terrassen und Blick auf den Schlosspark erzielt werden!!!***

***Ein weiterer Bauplatz mit einer Bruttogesamtfläche von 350m<sup>2</sup> ist ebenfalls auf dem Grundstück vorhanden!!!***

**Kaufpreis: 2.900.000,-**

**Provision: 3% zzgl. 20% Ust.**

**Für weitere Fragen oder Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Wolfgang Stadler unter  
Tel. Nr.: +43 699 124 68 004 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter:  
stadler@atrium-real.at**

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches  
Nahverhältnis besteht !

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER  
DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER  
KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap