

**WINTERAKTION MIT PREISREDUKTION!! Exklusives  
Neubauprojekt - großzügige Freiflächen - grüne Ruhelage -  
Luftwärmepumpe - 3-fach Verglasung - Autostellplätze**



**Objektnummer: 13315**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	257,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	387.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

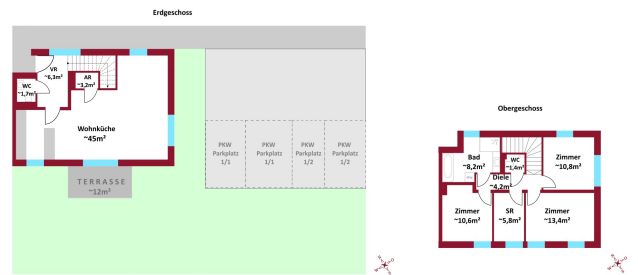
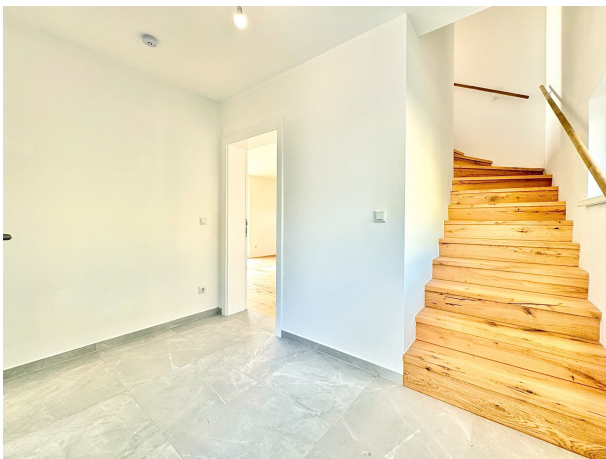


**Maja Arsic**

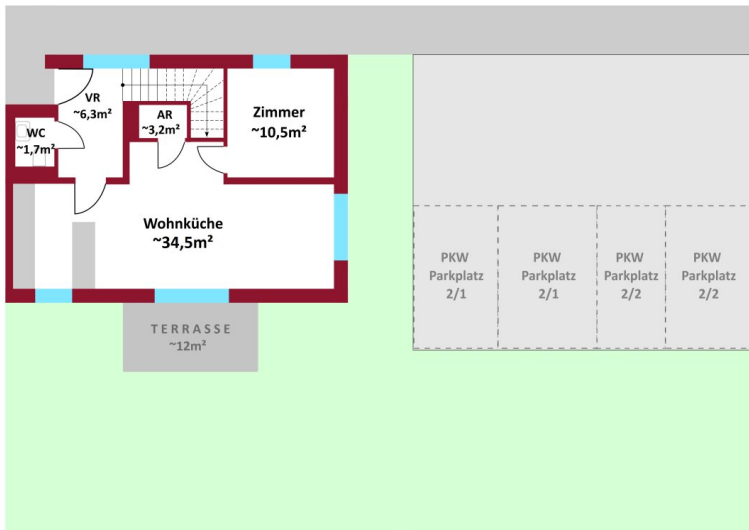
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



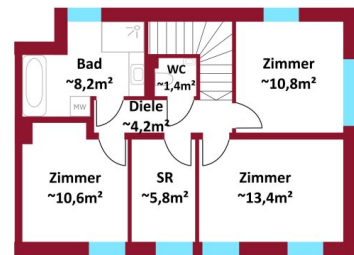




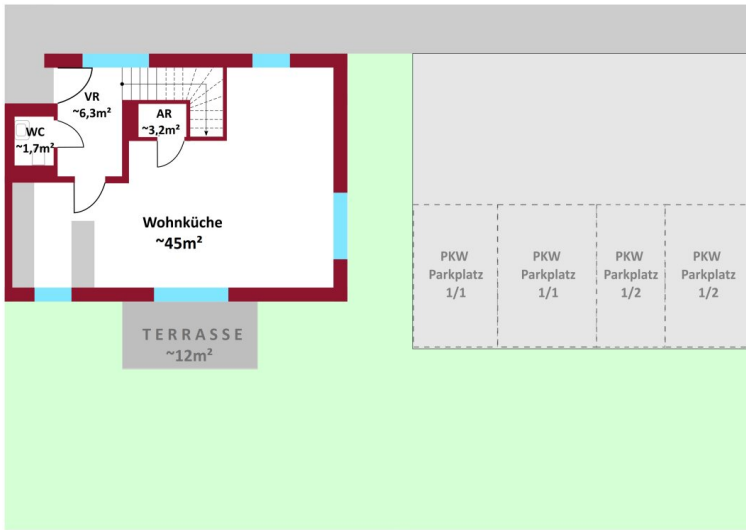
Erdgeschoss



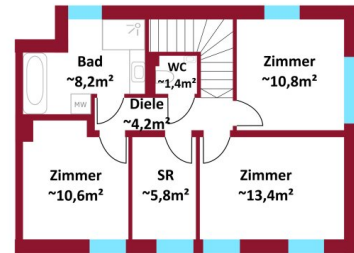
Obergeschoss



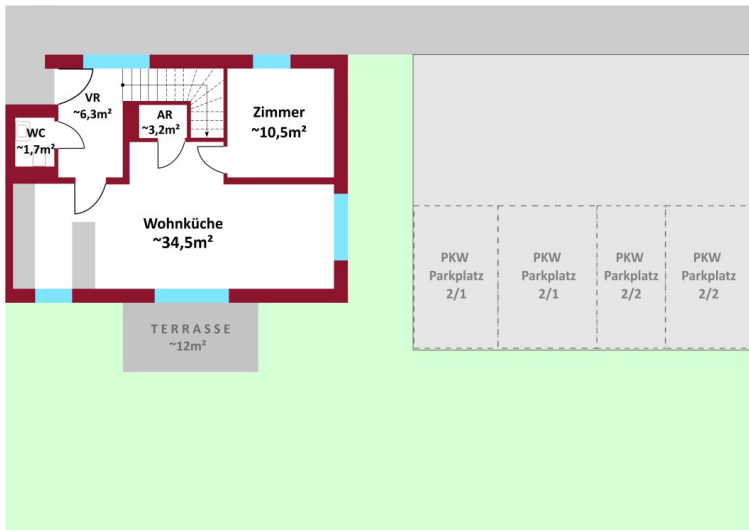
Erdgeschoss



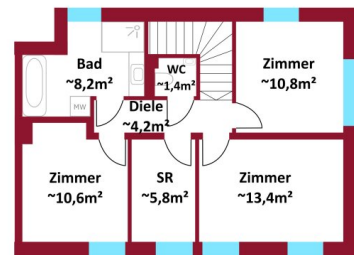
Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss





# Objektbeschreibung

**\*\*\*\* WINTERAKTION mit PREISREDUKTION \*\*\*\***

**Modernes Design trifft auf nachhaltige Bauweise! Leben im herrlich ruhigen Siegersdorf!**

Bei der Planung und Gestaltung dieser **3 innovativen Doppelhäuser** wurde der **Fokus auf die Bedürfnisse des Menschen gesetzt** - entstanden sind **6 Eigenheime mit exzellenten Grundrissen, geräumigen Außenflächen und Top-Grundausstattungen.**

Die **vielen Gestaltungsmöglichkeiten** erlauben es Ihnen, **der Fantasie freien Lauf zu lassen.** Durch leichte Adaptierungsarbeiten ist **schnell mal ein Zimmer dazugewonnen oder ein anderes vergrößert.**

Die **Highlights** im Überblick:

- 4 Zimmer mit ca. 111m<sup>2</sup> Wohnfläche, einfacher Umbau zu 5 Zimmern möglich
- geräumige Gärten
- moderne Sicherheitseingangstür
- Wärmedämmfassade
- 3-fach verglaste Fenster
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrolläden

- Vorinstallation für Klimaanlage
- Vorinstallation für Alarmanlage
- 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit
- Vorbereitung für E-Ladestation

Die Häuser werden **belagsfertig** übergeben, können aber auf Wunsch **gegen Aufpreis auch schlüsselfertig** fertiggestellt werden. Bei den Innenfotos handelt es sich um jene der schlüsselfertigen Variante!

#### **Lage:**

Das charmante **Siegersdorf ist eine Ortschaft der Gemeinde Pottendorf**, welche sich immer **größer werdender Beliebtheit** erfreut!

Umgeben von **viel Grün und einer herrlichen Ruhelage** ist Siegersdorf der **perfekte Ort um neue Wurzeln zu schlagen**.

**Hier ist für jeden etwas dabei** - einen **Spaziergang entfernt** befindet sich einerseits **zum Entspannen der Haschendorfer See** und andererseits für die Kleinsten der **Spielplatz Siegersdorf**. Auch vom **Neufelder See** trennen Sie nur **ca. 9 Autominuten**.

In nur **ca. 5 Autominuten** erreichen Sie das **Zentrum Pottendorfs**.

**Billa und Eurospar** ca. 6 Autominuten

**Ebenfurth Bahnhof** ca. 7 Autominuten

**Pottendorf-Landegg Bahnhof** ca. 9 Autominuten

**Kindergarten:** ca. 3,9km

**Volksschule:** ca. 3,9km

**Mittelschule:** ca. 4,3km

**Finanzierungsservice:**

Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen Unterstützung in Zeiten von Veränderungen.**

**Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.**

**Die einzelnen Einheiten:**

**Doppelhaushälfte 1a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 322 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 1b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 257 m<sup>2</sup> - 387.000,-- Euro\*

**Doppelhaushälfte 2a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 318 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 2b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 259 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 3a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 258 m<sup>2</sup> - 387.000,-- Euro\*

**Doppelhaushälfte 3b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 339 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Zu jeder Wohneinheit werden 2 KFZ-Abstellplätze um jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft.**

\*Die Winteraktion mit Preisnachlass gilt bei einer Kaufanbotslegung bis spätestens 31. Jänner 2025.

Danach werden die Einheiten wieder zu ihrem ursprünglichen Preis verkauft!

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Die Doppelhaushälfte 1b:**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup>** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

#### **Erdgeschoss:**

- Vorraum ca. 6,3m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 47,3m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 3,2m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,7m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss:**

- Vorraum ca. 4,2m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer ca. 13,4m<sup>2</sup>, ca. 10,8m<sup>2</sup>, ca. 10,6m<sup>2</sup>
- 1 zusätzlicher Raum nutzbar als Schrankraum, Office u.v.m. ca. 5,8m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 8,2m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,4m<sup>2</sup>

## **Kaufpreis:**

Der **Kaufpreis** beläuft sich auf **387.000,-- Euro**.\*

Es werden **2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit** zu einem Preis von **jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft**.

**Der Gesamtkaufpreis (Doppelhaushälfte+2 KFZ-Abstellplätze): 403.000,-- Euro.**

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

\*Die Winteraktion mit Preisnachlass gilt bei einer Kaufanbotslegung bis spätestens 31. Jänner 2025.

Danach werden die Einheiten wieder zu ihrem ursprünglichen Preis verkauft!

Schlüsselfertige Ausführung ist auf Wunsch und gegen Aufpreis ebenfalls möglich!

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap