

**Exklusives Neubauprojekt - großzügige Freiflächen - grüne  
Ruhelage - Luftwärmepumpe - 3-fach Verglasung -  
Autostellplätze**



**Objektnummer: 13331**

**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>	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<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>	392.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

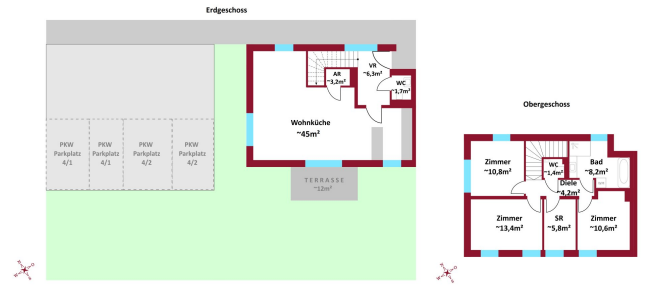


**Maja Arsic**

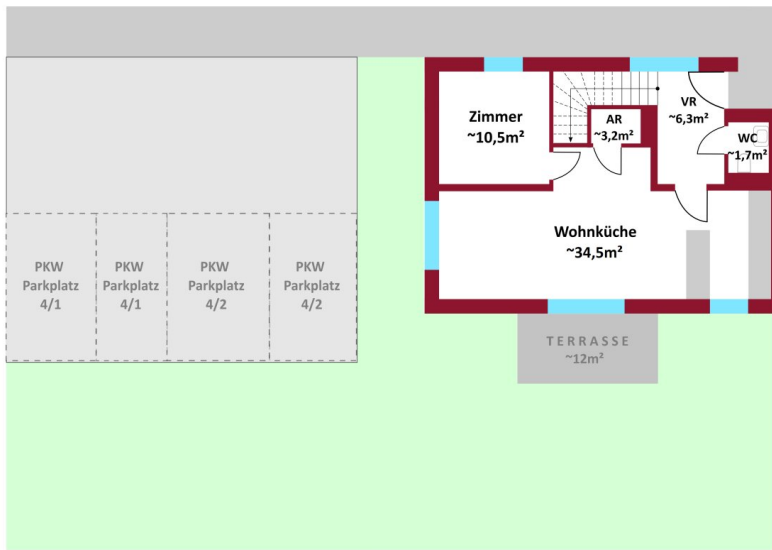
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



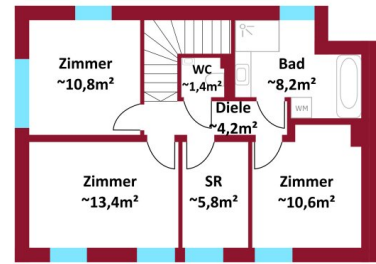




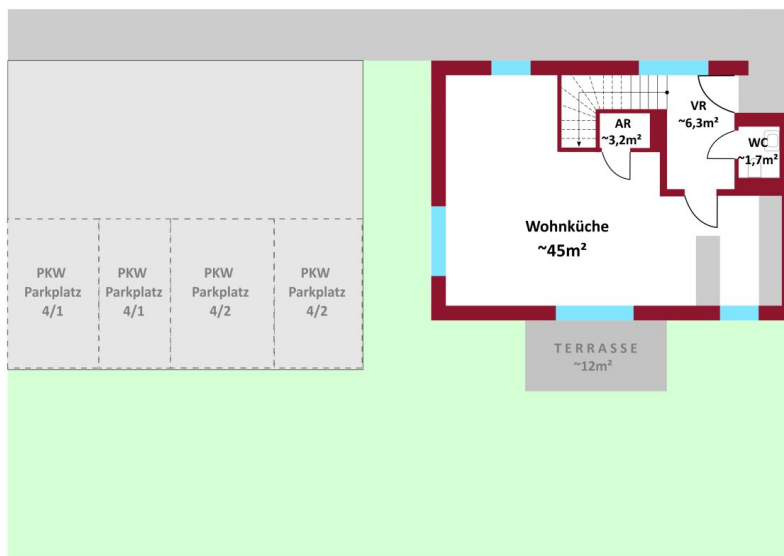
### Erdgeschoss



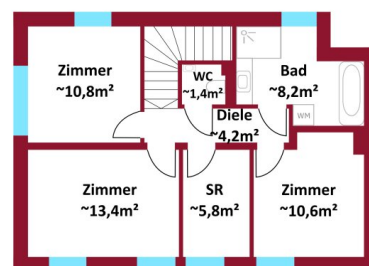
### Obergeschoss



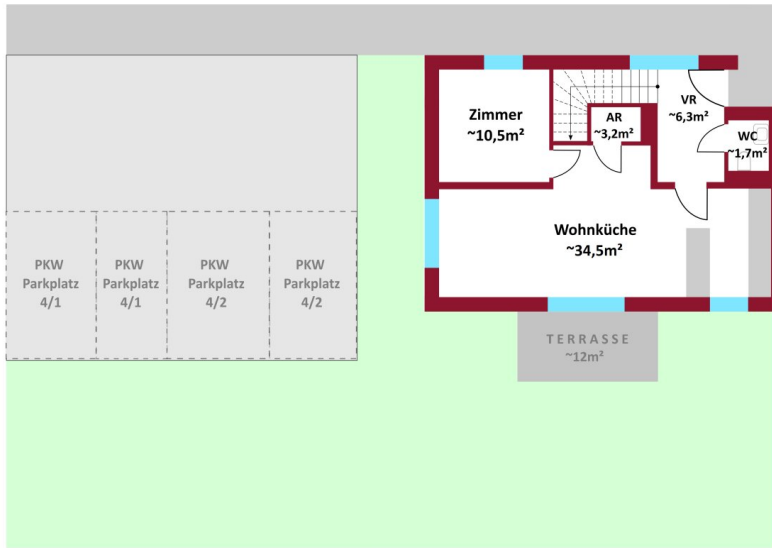
### Erdgeschoss



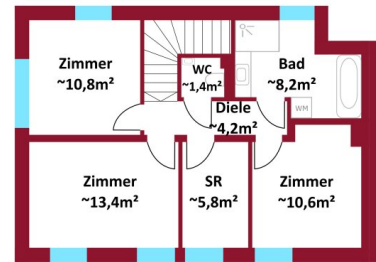
### Obergeschoss



### Erdgeschoss



### Obergeschoss





## Objektbeschreibung

**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> - 392.000,-- 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> - 392.000,-- 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.**

**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 3a:**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 111m<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 **392.000,-- Euro**.\*

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

**Der Gesamtkaufpreis (Doppelhaushälfte+2 KFZ-Abstellplätze): 408.000,-- Euro.**

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