

**BESTANDSFREI! Haus 550 m<sup>2</sup> (8 Wohnungen +  
Nebengebäude) + baubewilligter DG Ausbau**



**Objektnummer: 9450**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchenplatz 5
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Nutzfläche:	550,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 56,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,95
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

T +43 676 506 00 39  
H +43 676 506 00 39  
F +43 1 595 23 19 - 10

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

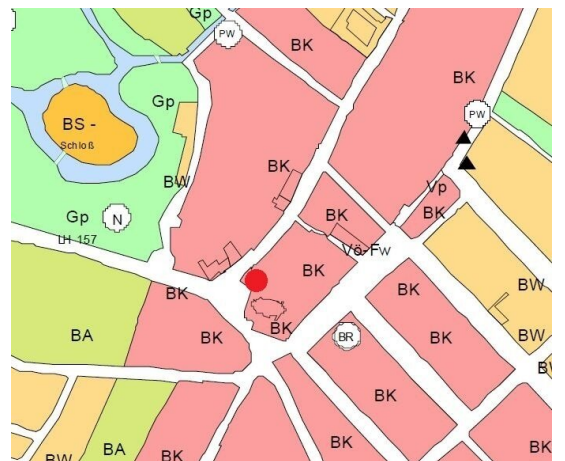
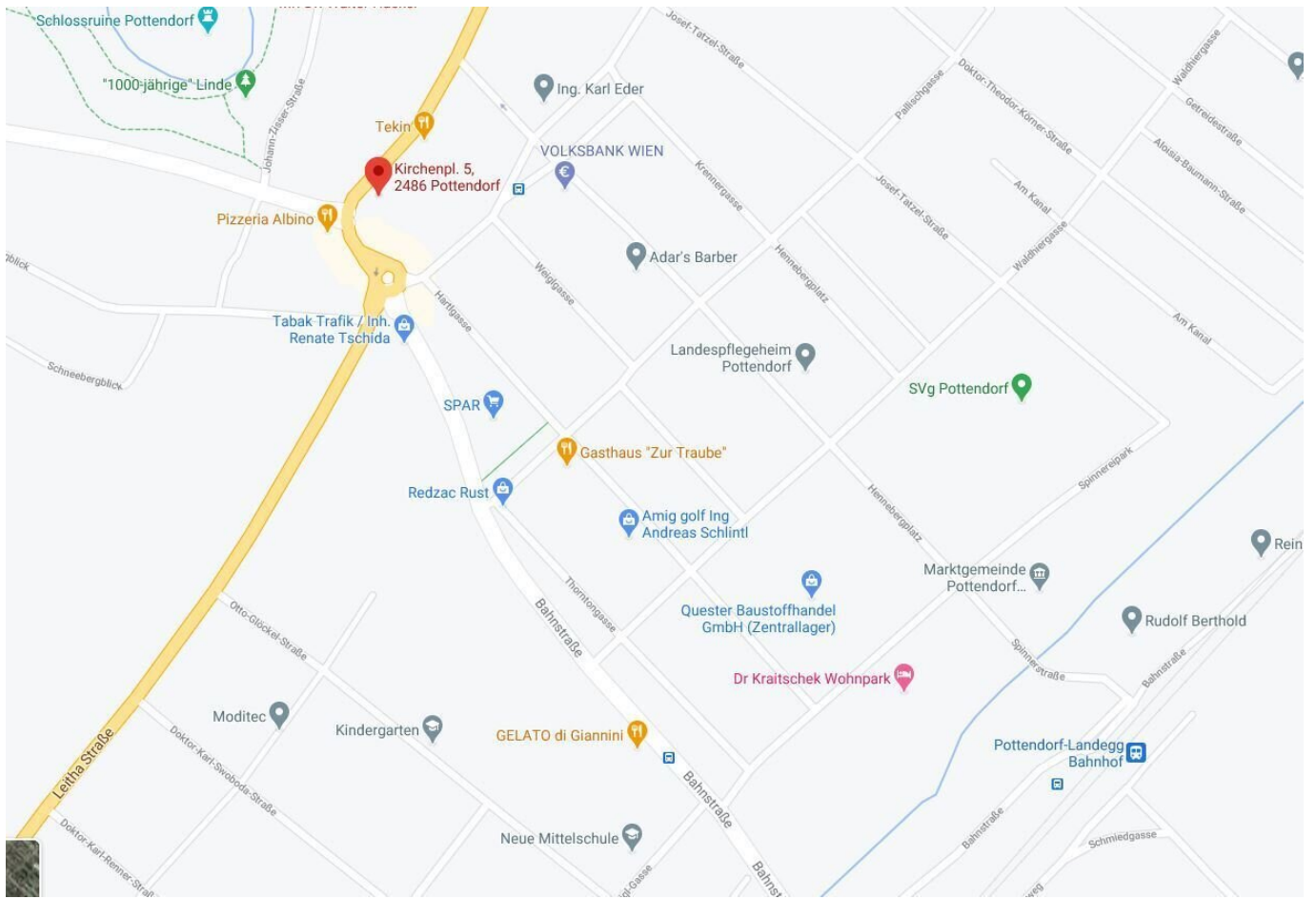




**GELAS**  
Immobilien GmbH







☰ 📍 🚗 🚆 🚶 🚲 ✈️ ✕

Favoriten, 1100 Wien  
 Kirchenpl. 5, 2486 Pottendorf  
 Reiseziel hinzufügen

Jetzt starten ▼ OPTIONEN

📄 Wegbeschreibung an mein Smartphone senden

---

🚗 **über Süd Autobahn/E59 und A3** 24 min  
 Schnellste Route; übliche Verkehrslage 34,3 km  
 ⚠️ Mautgebühren. DETAILS

---

🚗 **über Süd Autobahn/E59** 29 min  
36,4 km

---

🚗 **über B16 und A3** 30 min  
33,7 km

---

**Kirchenpl. 5 erkunden**

🍴 Restaurants 🏨 Hotels 🛢️ Tankstellen P Parkplätze ⋮ Mehr



# Objektbeschreibung

## Bestandsfreies Zinshaus in 2486 Pottendorf, Kirchenplatz 5

Eine Planung für einen DG-Ausbau ist baubewilligt.

Pottendorf ist eine Wohngemeinde im politischen Bezirk Baden mit kleinstädtischem Charakter und sehr viel Entwicklungspotential.

Mit dem Auto:

Wien Auffahrt Gürtel/Südosttangente bis Pottendorf in 19 Minuten oder rd. 30 km.

Vom Haus zur A3-Autobahn (Ausfahrt Pottendorf) gelangt man in 2,5 km oder 3 Autominuten.

-----  
Baujahr um 1875 (kein Denkmalschutz)

Flächenwidmung: BK-H

Bestand: 550,08 m<sup>2</sup>

DG-Ausbau: 290,63 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 537 m<sup>2</sup>

**Bestand dzt.:**

**EG**

Top 1: 53,86 m<sup>2</sup>

Top 2: 60,76 m<sup>2</sup>

Top 3: 63,18 m<sup>2</sup>

Top 4: 57,37 m<sup>2</sup>

Hofgebäude: 66,25 m<sup>2</sup>

**OG**



Top 5: 82,50 m<sup>2</sup>

Top 6: 40,54 m<sup>2</sup>

Top 7: 63,06 m<sup>2</sup>

Top 8: 62,56 m<sup>2</sup>

**Insgesamt: 550,08 m<sup>2</sup>**

## **Planung:**

### **DG**

Top 9: 77,25 m<sup>2</sup>

Top 10: 79,84 m<sup>2</sup>

Top 11: 76,23 m<sup>2</sup>

Top 12: 57,31 m<sup>2</sup>

**Insgesamt: 290,63 m<sup>2</sup> + Terrassen**

Die derzeitigen Hofgebäude (66,25 m<sup>2</sup>) könnte man auch stehen lassen und adaptieren, wenn man auf die 8 mitgeplanten KFZ-Stellplätze verzichtet.

**Die Liegenschaft ist sanierungsbedürftig und wird verkauft wie sie liegt und steht. Die Planung wird übergeben. Wir können Ihnen diese auf Anfrage zur Durchsicht übermitteln.**

Kaufpreis: € 1.390.000,- bestands- und geladlastenfrei

**ALLEINBEAUFTRAGT! Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.**

**Für Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 50 600 39 oder per Mail gerne zur Verfügung. Auch am Wochenende, Samstag, Sonntag, Feiertag.** Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

Wir weisen darauf hin, daß wir hierbei als Doppelmakler tätig sind.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <125m

Klinik <5.425m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <150m

### **Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <125m

Polizei <25m

### **Verkehr**

Bus <75m

Bahnhof <875m

Autobahnanschluss <1.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap