

**Charmante Doppelhaushälfte in Pottendorf! Heute  
besichtigen, morgen glücklich wohnen!**



**Objektnummer: 25404**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,80 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	448.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ljiljana Lukijanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052

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











## Objektbeschreibung

Grundbuchinfo (Video): [hier klicken](#)

Sichern Sie sich diese attraktive Doppelhaushälfte in Pottendorf im Bezirk Baden, nur 20 Minuten von Wien entfernt.

Ihr Haus befindet sich in einer charmanten Siedlung, und hat eine Fläche von 113m<sup>2</sup> welche sich auf zwei Etagen verteilt und Ihnen 4-Zimmer, eine Terrasse, ein Garten sowie einen Balkon bietet.

IHRE Haushälfte verfügt über 2 PKW-Stellplätze, beide Plätze sind mit einer zusätzlichen Leerverrohrung für Ladestationen (für E-Autos) ausgestattet. Optional kann ein Carport errichtet werden, so können Sie bequem vor Ihrem Haus parken.

**Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. Nützen Sie jetzt diese Chance und sparen Sie Geld.**

Perfekt geplant sieht die Raumaufteilung wie gefolgt aus:

### **Erdgeschoss:**

- Eingang/Vorraum
- Wohn-Essbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer
- Technikraum

### **Obergeschoss:**

- 2 Schlafzimmer, mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- Vorzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

#### **HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG:**

- **Ziegelmassivbauweise**
- **Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage Vorbereitung**
- **elektrische Rollläden**
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung**
- **Tischler Türen**
- **Parkettböden bzw. Fliesen**
- **Fußbodenheizung**

**Wir zeigen Ihnen gerne ein schlüsselfertiges Doppelhaus, damit Sie sich ein Bild von der überragenden Qualität machen können.**

**Wenn Ihnen dies gefällt, können wir Ihnen eine Haushälfte auch schlüsselfertig anbieten.**

**Sie erhalten Ihre Doppelhaushälfte (belagsfertig) schon ab 448.999,- Euro bzw. 495.000,- Euro schlüsselfertig.**

**Eine günstige Sonder-Finanzierung steht für Sie bereit!**

**Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Heim in Pottendorf. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch eine ideale Lage und eine moderne Ausstattung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil dieser idyllischen Gemeinde.**

**Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

#### **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 <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap