# Traumhaftes Wohnen in Niederösterreich: Charmante Doppelhaushälfte mit Terrasse und Fußbodenheizung

Stiege zum Dachgeschoss

**Objektnummer: 7939/2300160779**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2486 Pottendorf |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 146,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Garten:** | 90,09 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 440.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

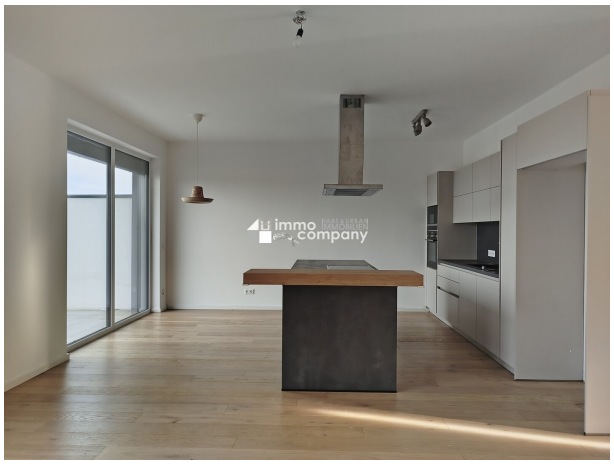
## Ihr Ansprechpartner

**Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pottendorf, einem charmanten Ort inmitten der malerischen Landschaft von Niederösterreich. Hier erwartet Sie eine wunderschöne Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von **146m²**, die Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und gemütliches Zuhause bietet.

Das Haus befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und besticht durch seine moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung. Schon beim Betreten werden Sie von einer großzügigen Eingangshalle empfangen, die Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier können Sie sich auf gemütlichen Abenden mit Ihrer Familie freuen oder Gäste empfangen. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Ausblick auf die umliegende grüne Landschaft.

Die Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam zu kochen und zu essen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig in Gespräche mit Ihren Liebsten vertieft sein. Die **Fußbodenheizung** im gesamten Haus sorgt dabei für eine angenehme Wärme an kalten Tagen.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich insgesamt **3 Zimmer,** die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Spielzimmer für die Kinder - hier ist für jeden etwas dabei. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer WC und einem Fenster ausgestattet, wodurch es besonders hell und einladend wirkt. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Besonders erwähnenswert ist auch die **großzügige Terrasse**, die sich ideal für gemütliche Grillabende im Sommer eignet. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und den Blick auf die umliegende Landschaft schweifen lassen. Der perfekte Ort, um den stressigen Alltag hinter sich zu lassen und sich zu entspannen.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, da es in einer ruhigen Wohngegend liegt und dennoch eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in der Nähe vorhanden.

---

**Wer Pottendorf  noch nicht kennt:**

**Pottendorf** ist eine Marktgemeinde mit 7681 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Baden in Niederösterreich. Katastralgemeinden (sowie darin befindliche gleichnamige Ortschaften) sind Landegg,

Pottendorf, Siegersdorf und Wampersdorf. **Pottendorf** liegt im Industrieviertel in Niederösterreich, sein Gemeindegebiet grenzt im Osten an das Burgenland. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 39,81 Quadratkilometer. 7,87 Prozent der Fläche sind bewaldet.

---

**Nahversorger (Bäckerei, Supermarkt)**

Bäckerei  1,11 km

Supermarkt 1,16 km

**Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)**

Bank 1,14 km

Post 1,10  km

Tankstelle 1,16 km

Trafik 1,37 km

## Gastronomie und Ausgehen

Restaurant 1,18 km

Bar/Lokal 1,82 km

Pizza/Snack 1,24 km

**Ausbildung und Kinderbetreuung**

Kindergarten 1,87 km

Volksschule 1,92  km

Mittelschule 1,92 km

## Sport, Freizeit

Schwimmbad/Therme 8,74 km

Fitnessstudio 1,39 km

Freizeitanlage 4,01 km

**Ärzte**

Arzt für Allgemeinmedizin 1,06 km

Zahnarzt 1,03 km

Kinderarzt 6,92 km

Apotheke 1,12 km

**Öffentlicher Nahverkehr**

Bushaltestelle 0,60 km

Lokalbahnhof 3,15 km

---

**Entfernungen mit dem PKW:**

Autobahnanschluss  A3 ca. 5 min

Eisenstadt ca. 16 min

Wiener Neustadt ca. 22 min

Baden ca. 21 min

Favoriten, 1100 Wien  ca. 24 min

Flughafen Wien  ca.32 min

SCS Shopping City Süd  Vösendorf ca. 20 min

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und**

**erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap