

Traumhaftes Wohnen in Niederösterreich: Charmante Doppelhaushälfte mit Terrasse und Fußbodenheizung



Küche

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 m ²
Zimmer:	5
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 Verfügung.





Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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