

## Großzügiges Grundstück mit 2 Wohneinheiten & viel Lagerfläche



**Objektnummer: 8030**

**Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2563 Pottenstein
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 280,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,98
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

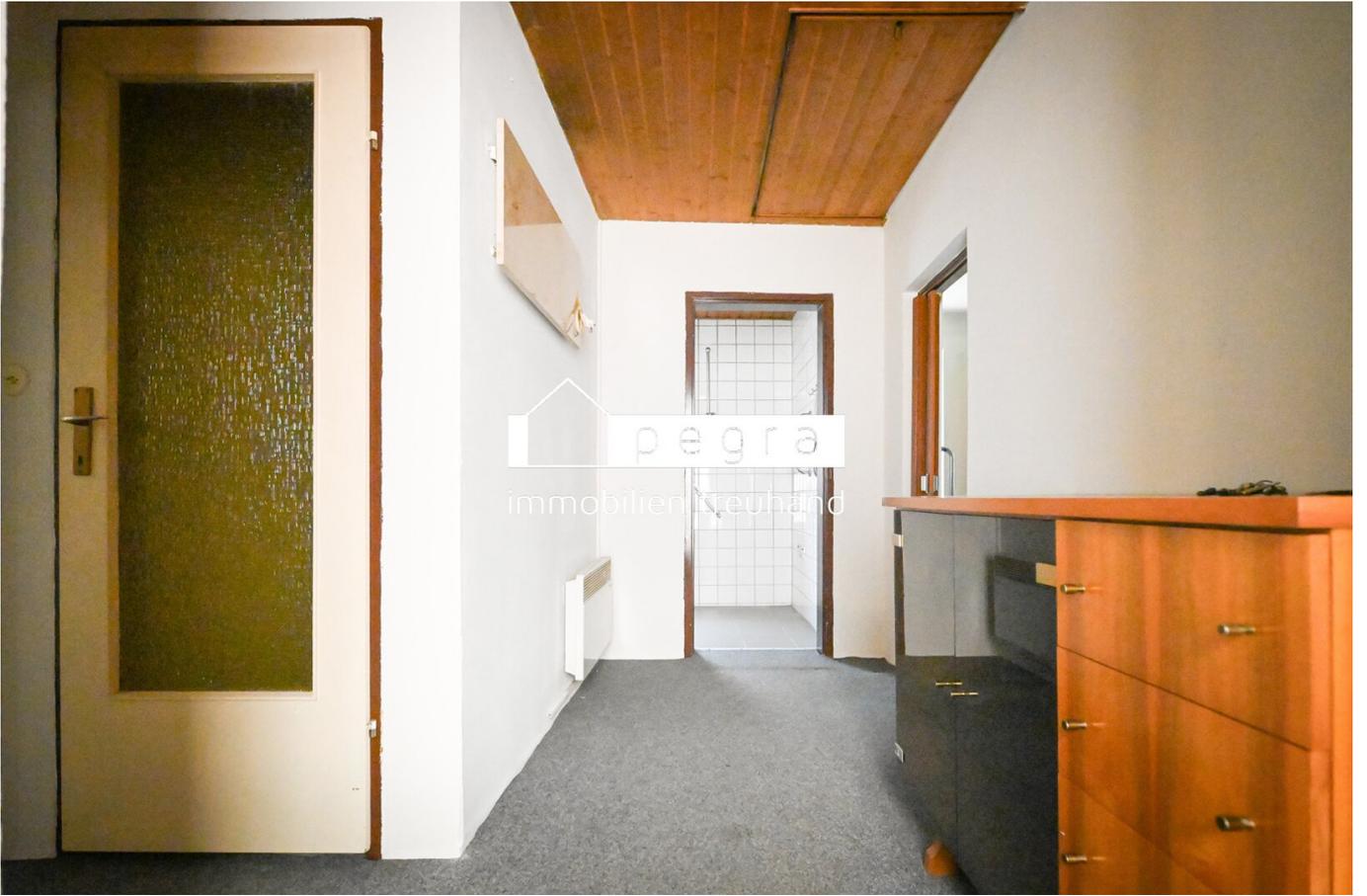


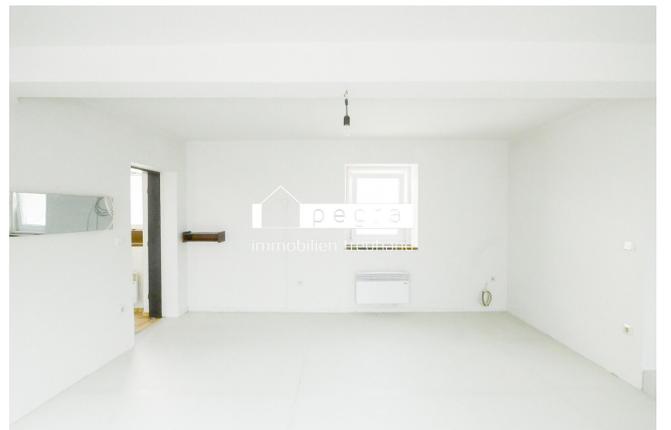
### **Petra Hasibar**

pegra immobilien treuhand gmbh  
Palffygassee 33  
2500 Baden

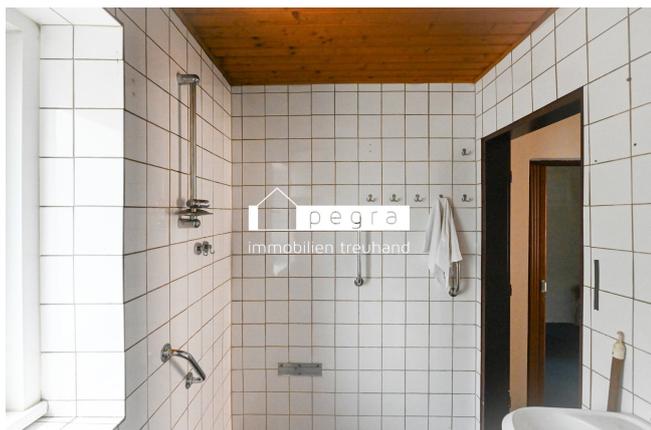
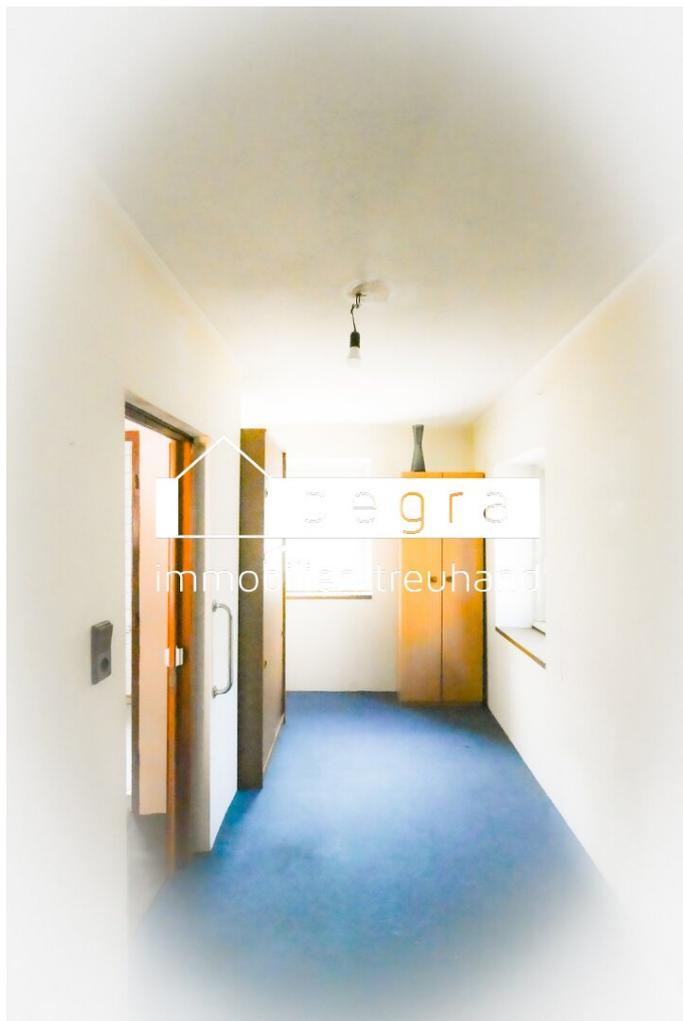
T +43 6767005567

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

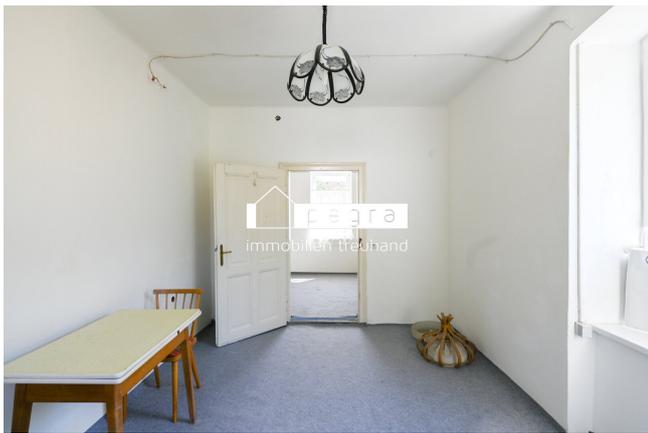


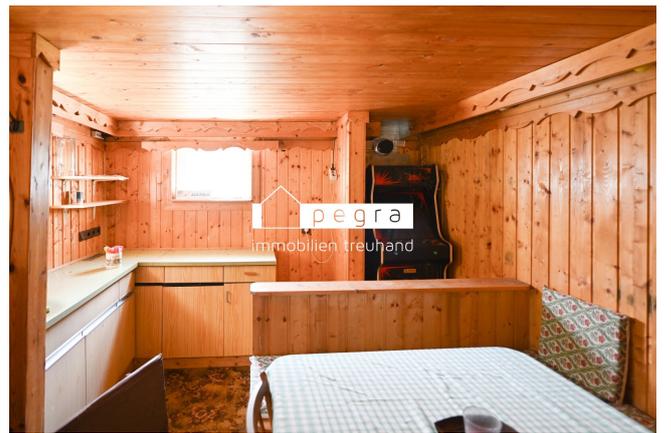
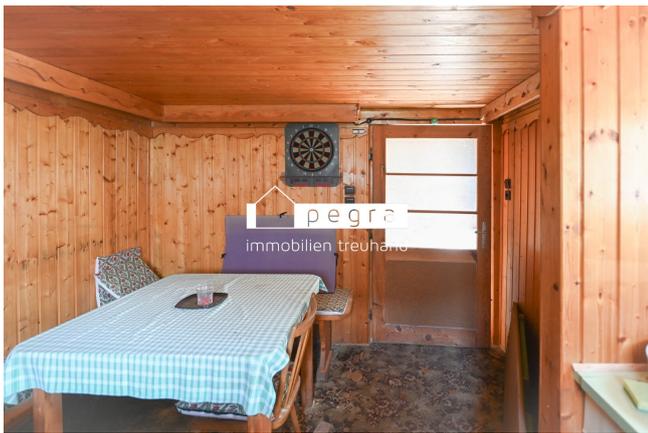




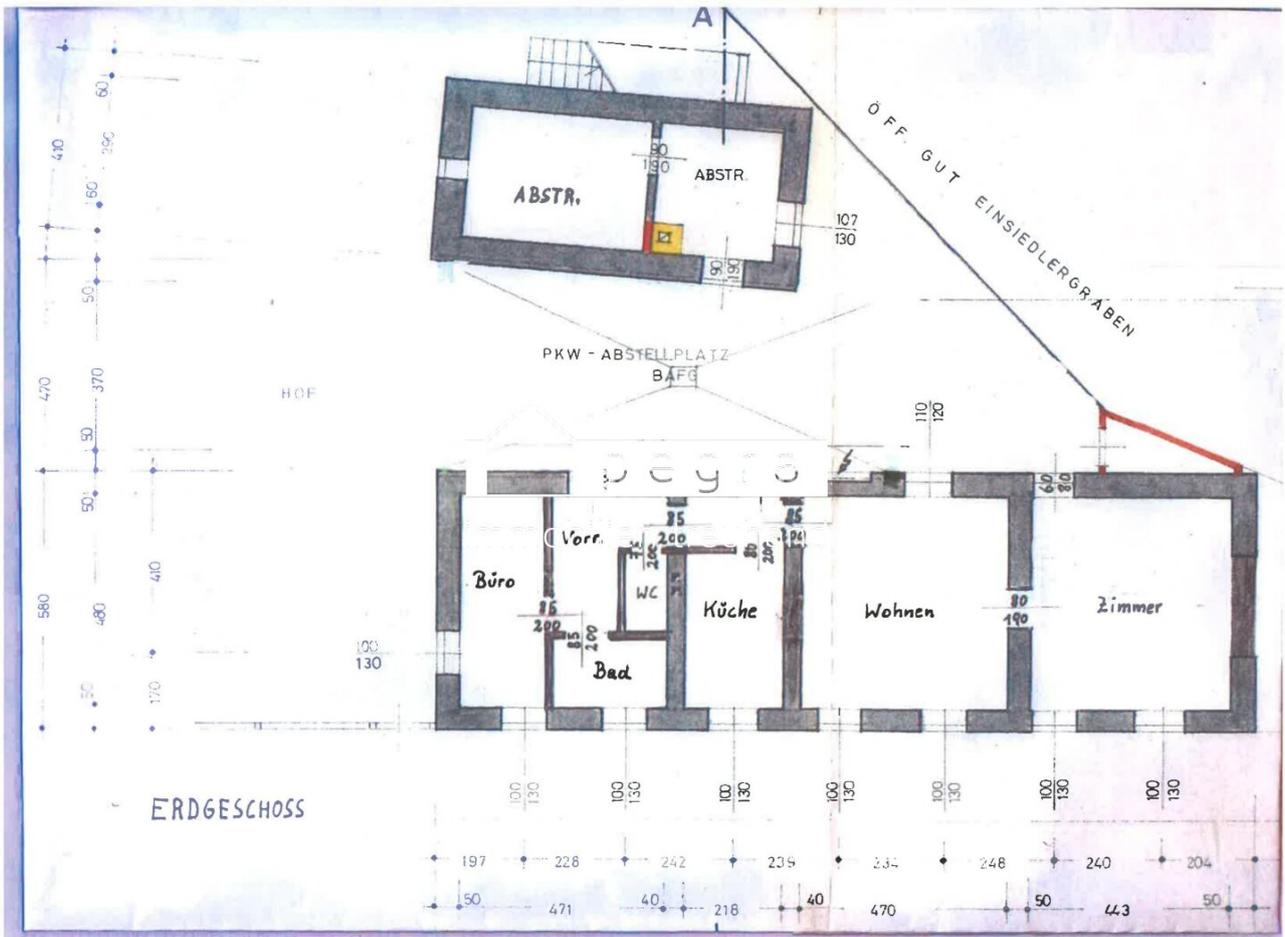






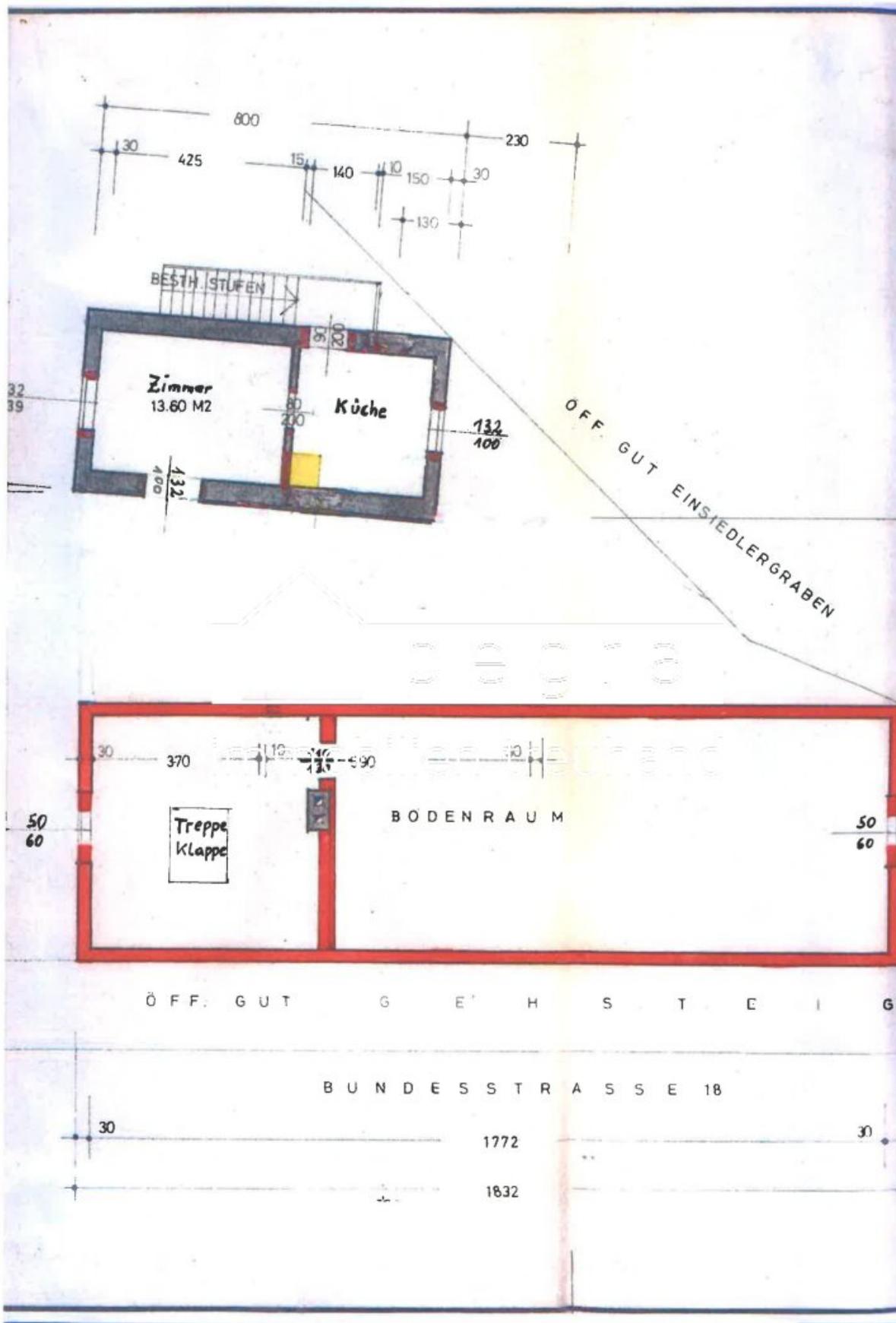








STRASSENANSICHT



## Objektbeschreibung

In Pottenstein, genauer gesagt im malerischen Einsiedlergraben liegt das 810 m<sup>2</sup> große Grundstück, auf dem sich aktuelle zwei Baukörper samt Nebengebäude befinden. Der Bestand ist es Wert, entweder saniert oder neu gedacht zu werden: Kreativen Planern und Bauherrn eröffnet sich auf diesem trapezförmigen, leicht ansteigenden Grundstück mit teils offenliegendem, teils verrohrtem Wildbach Nutzungsmöglichkeiten, die vom privaten Wohnen im Naturgebiet über gewerblicher Verwendung reichen.

Straßenseitig begrenzt wird die Liegenschaft aktuell vom rund 70 m<sup>2</sup> großen Hauptgebäude, einem längsseitigen Wohnhaus, das über Vorraum, Bad, WC, Büro, Küche, Abstellraum und zwei Zimmer verfügt. Der genannte Baukörper charakterisiert sich durch seine gute räumliche Aufteilung. Die neuwertigen weißen Kunststoffrahmen-Fenster (sie wurden 2014 eingebaut) durchbrechen die schmucke graue Fassade des ebenerdigen Wohnhauses mit rotem Schindeldach. Unter dem Satteldach erstreckt sich über die gesamte Fläche ein großzügiger Dachboden, der voll funktionsfähige Kamin ermöglicht die Revitalisierung eines Holzofens. Derzeit wird das Gebäude mittels Elektroradiatoren beheizt, ein Boiler dient der Warmwasserversorgung.

Parallel zum Haupthaus befindet sich das auf knapp 35 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtete zweite Wohngebäude mit seinem ausgebauten 1. Stock, der einer Wohnküche, einem kleinen Vorraum, WC mit Waschbecken und einem Allround-Zimmer Platz bietet. Ein weiterer Waschkraum findet sich im ausbaubaren Erdgeschoss, das zuletzt als Werk- und Lagerfläche genutzt wurde. Zum Bestand gehören neuwertige Kunststoffrahmen-Fenster, Wärmefassade und ein mit roten Schindeln gedecktes Dach, das die sofortige Nutzung des Nebengebäudes möglich macht.

Ein weiterer Zubau befindet sich an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze. Dieser Bauteil ist als kleiner Party- oder Freizeitraum ausgeführt und schließt unmittelbar an den ersten der beiden großen Holzschuber am Grundstück an, die bereits in der Geschichte eine vielfältige Verwendung der rund 1900 erstbebauten Liegenschaft erahnen lassen.

Ein kleines spitz zulaufenden Naturjuwel eröffnet sich an der Rückseite des querliegenden Schobers: Hier liegt der niederwasserführende Wildbach zur Triesting frei. Eine terrassenförmige Verbauung bietet sich an, die den Blick auf das umliegende Waldgebiet mit seinen Felsenformationen, dem Triestingtalradweg und der Triesting selbst freigibt. Unmittelbar nebenan befindet sich eine kleine Kapelle sowie gegenüberliegend der wenig bebaute Einsiedlergraben, der in einem malerischen Waldweg mündet. Kluge Planer haben viel Potenzial, denn bis auf die NÖ Bauordnung beschränken hier keinerlei örtliche Bebauungsvorschriften das Areal.

Dabei verfügt die Liegenschaft nicht nur über eine perfekte Verkehrsanbindung – auch vier Pkw-Abstellplätze sind am Areal selbst situiert. In unmittelbarer Nähe liegen der Einkaufsmarkt

BILLA, Restaurants, Pizzeria, Imbiss und das Zentrum der wachsenden Marktgemeinde Pottenstein im Wienerwald, die längst Geheimtipp für Ausflügler und Urlaubsgäste ist. Von hier aus lassen sich Radtouren, Wanderungen und viele Naturerlebnisse verwirklichen, das Triestingtal selbst ist zudem bekannt für Kunst-, Kultur und nachhaltige Hoflandwirtschaft, die Bauernprodukte von nebenan genießen lassen.

Neugierig geworden?

Zum Verkauf gelangt ein 810 m<sup>2</sup>-großes Grundstück in leichter Hanglage

Aufgrund des Wildbachs (teils verrohrt) ist das Grundstück im Gefahrenzonenplan Pottenstein vermerkt.

Bebauung: 2 Wohneinheiten mit 70 bzw. 35 m<sup>2</sup> Grundfläche, Nebengebäude und zwei Heuschober

Erstbebauung: 1900 – Renovierungen, Um- und Zubauten erfolgten bis ins Jahr 2017 (letzte Maßnahme war die Herstellung eines barrierefreien Badezimmers mit WC und Dusche

Keine örtlichen Bebauungsvorschriften – es greift die NÖ Bauordnung (+Ö-Normen)

Öffentliche Verkehrsanbindung: Pottenstein/Triesting Bahnhof (3 Autominuten)

Individualverkehr: 5 Autominuten ins Stadtzentrum Berndorf und 2 Autominuten ins Zentrum von Pottenstein

Das Exposé zum Download oder noch mehr Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage.

Herzlichen Gruß

Petra Hasibar

Staatlich geprüfte und konzessionierte Immobilientreuhänderin

pegra immobilien treuhand gmbh

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap