

**| NEUBAU | KLIMATISIERT | GARTEN | IHR ZUHAUSE IM  
GRÜNEN |**



**Objektnummer: 1144794**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eduard-Gadinger-Gasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Siegersdorf
Baujahr:	2017
Wohnfläche:	119,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	274,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	113,18 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,68
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

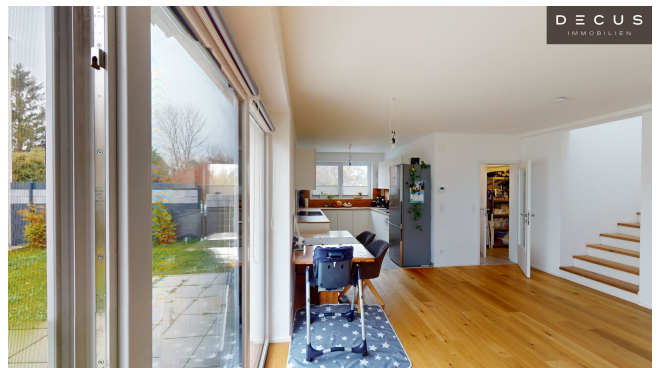
## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzinger**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

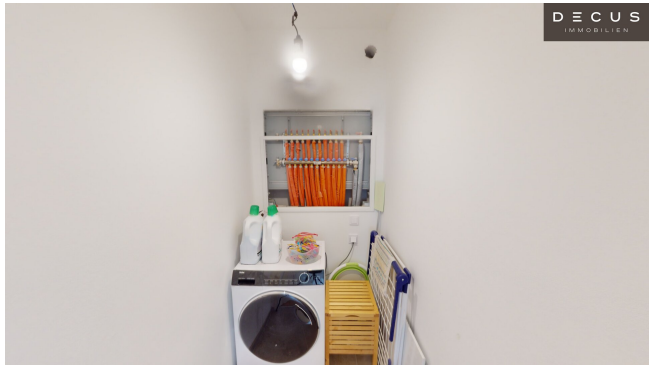
T +43 660 302 61 70





















# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

Dieses elegante Haus in Pottendorf bietet auf zwei Ebenen eine großzügige Wohnfläche von **119 m<sup>2</sup>** und vereint modernes Design mit durchdachter Raumplanung. Die untere Etage ist offen gestaltet und beherbergt das Herzstück des Hauses – die hochwertige Dieter Knoll Design-Küche – sowie den geräumigen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **18 m<sup>2</sup> große Terrasse** und in den **113 m<sup>2</sup> umfassenden Garten**, der viel Platz für Freizeit und Erholung bietet. Im Obergeschoss befinden sich die Rückzugsräume: komfortable Schlafzimmer und ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer. Ein Abstellraum und eine separate Toilette runden die durchdachte Raumaufteilung ab und sorgen für höchsten Wohnkomfort.

## Informationen zum Objekt und Ausstattung

Dieses Haus überzeugt durch seine luxuriöse Ausstattung und seine hochwertigen Materialien.

Die **Dieter Knoll Design-Küche** ist vollständig mit SIEMENS Geräten der Oberklasse ausgestattet:

- **SIEMENS HB676G0S1 iQ700 Einbau-Backofen** (Energieklasse A+)
- **SIEMENS KG39E8IBA iQ500 Freistehende Kühl-Gefrier-Kombination** (Energieklasse B)
- **SIEMENS SN87YX03CE iQ700 Vollintegrierter Geschirrspüler** (Energieklasse B)
- **Siemens iQ700 EX877NX68E Induktionskochfeld mit Kochfeldabzug** (Energieklasse B)

•

Im Badezimmer erwarten Sie exklusive **Marazzi Mystone Ardesia Fliesen** in den Farbtönen Bianco (Wand) und Antracite (Boden), ergänzt durch **Knauf Fugenmasse** in Pergamon und Anthrazit. Die Sanitärausstattung stammt von **Bernstein** und umfasst eine Badewanne, eine Duschwand und einen eleganten Waschtisch.

Der Boden in den Wohnräumen besteht aus edlem **Vital Parkett Eiche Landhausdielen** in rustikaler Optik, naturgeölt und schwimmend verlegt. Die Böden in WC, Abstellraum, Vorzimmer, Küche und Waschmaschinenraum sind mit **Procasa Fliesen** in Worn Sand und Aged White (Rückwand) ausgestattet.

Ein weiteres Highlight ist die effiziente **Luft-Wasser Wärmepumpe** (Stiebel Eltron WPL 07 ACS classic compact Set 1.1 mit 180L Warmwassertank), die bei Bedarf um einen Pufferspeicher erweitert werden kann. Zur Klimatisierung wurde ein **Daikin Multisplit Klimasystem** mit 8,0 kW Außengerät und vier 2,5 kW Perfera Innengeräten installiert, die sich über die **Daikin Onecta App** oder Handsender steuern lassen.

Das Haus ist zudem mit einer modernen **EVVA Akkura 44 Haustürschlossanlage** ausgestattet, die doppelseitig sperrbar ist und mit einem verschleißfesten Neusilberkern hohen Sicherheitskomfort bietet. Für optimale Konnektivität sorgt eine **Starlink Antenne** am Dach sowie CAT7a Netzwerkverkabelung in allen Räumen. Das Wohnzimmer ist mit zwei Netzwerkausgängen ausgestattet.

Als zusätzliche, umweltfreundliche Energiequelle sind auf dem Dach fünf Solarpanels mit je 410 W installiert (derzeit nicht angeschlossen). Der Energieverbrauch des Hauses beträgt 2.783,48 kWh, was auf die effiziente Wärmedämmung und moderne Haustechnik zurückzuführen ist.

## Lage

Das Haus befindet sich in **Pottendorf**, einer charmanten Gemeinde, die Ruhe und eine naturnahe Umgebung mit einer guten Anbindung an das Stadtleben verbindet. Pottendorf liegt



südlich von Wien und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, ebenso wie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Natur und im Grünen. Diese Lage ist ideal für Familien, die das Landleben schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Dieses Haus ist die perfekte Wahl für alle, die stilvolles Wohnen mit höchstem Komfort und zukunftsorientierter Technik suchen – in einer Umgebung, die Natur und Stadtnähe auf harmonische Weise vereint.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.250m

Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.750m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap