

**MIETKAUF u. SOFORTKAUF möglich! Provisionsfreie DH
Hälfte Nähe des Schlossparks Pottendorf**



Image00018

Objektnummer: 141/81754
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2022/2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	699.383,33 €

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

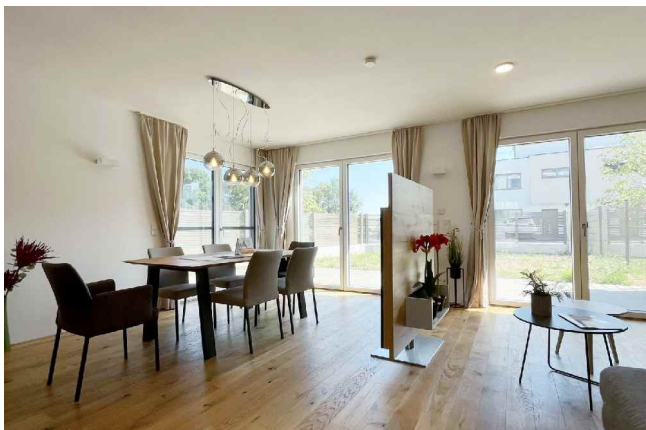
T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

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

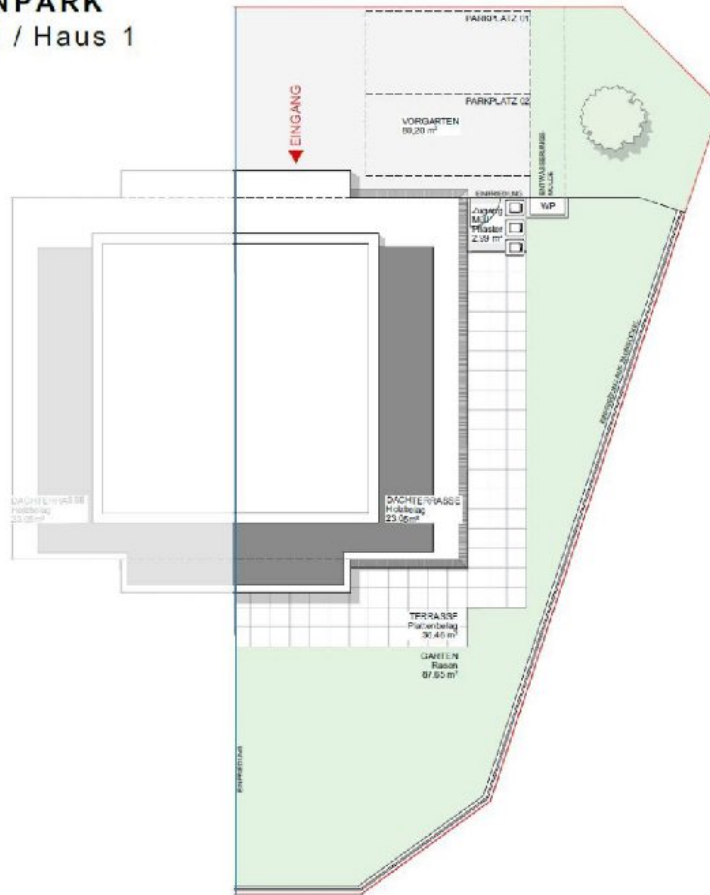








VIAROSA WOHNPAK
ROSENWEG 1/1 / Haus 1



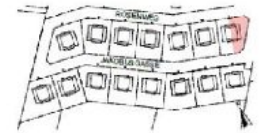
WOHNNUTZFLÄCHE

Untergeschoss	10,18 m ²
Obergeschoss	65,33 m ²
Dachgeschoss	25,88 m ²
SUMME	101,39 m²

FREIFLÄCHEN

Garten	87,50 m ²
Terrasse	30,46 m ²
Dachterrasse	23,75 m ²
Zugang Mdl	2,39 m ²
Vorgarten	89,20 m ²
SUMME	233,30 m²

- LEGENDE**
- Schalter
 - Einflus, Doppelstockdecke
 - Mauerbohle
 - Stl. Uebe
 - Deckenankerbol
 - Dämm, Wandenbestreichte
 - Kumpenver. 0
 - Scherhakenlage
 - Bewegungsmelder
 - Vollwärmeschutzsystem EF-G-F
 - Massivholz - luftdampfsperrend
 - Trockenbauwand
 - Vordachsystem, dachn. Mauerwerk



**BWS Gemeinnützige
allgemeine Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft**
Reg. Gek. m.H.
Trafik: StraÙe 40/3/1
1100 Wien

Objektbeschreibung

Käufer provisionsfrei NUR MEHR EINE DOPPELHAUSHÄLFTE VERFÜGBAR

In unmittelbarer Nähe zum Schlosspark Pottendorf entsteht der exklusive VIAROSA Wohnpark. Hier erwarten Sie 30 großzügige Doppelhaushälften mit Wohnflächen von ca. 138 bis 150 m². Die Häuser zeichnen sich durch eine energieeffiziente Massivholzbauweise und eine ideale Südausrichtung aus, die für maximalen Wohnkomfort sorgen. Große Fensterflächen fluten die Räume mit Tageslicht, während die durchdachte Raumaufteilung und die Verwendung hochwertiger Materialien eine einladende Atmosphäre schaffen, in der Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

Durchdachtes Raumkonzept und hochwertige Ausstattung

Es ist **nur mehr eine Doppelhaushälfte** verfügbar! Jede Doppelhaushälfte unterteilt sich in EG, 1.OG und DG und verfügt über fünf geräumige Zimmer, zwei Terrassen und einen Garten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit integrierter offener Küche sowie direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Technikraum, Wirtschaftsraum, ein WC und einen Vorraum.

Eine elegante Holztreppe führt ins 1. Obergeschoss, das mit drei Schlafzimmern und einem geräumigen Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und großem Fenster ausgestattet ist.

Das 2. Obergeschoss bietet ein besonderes Highlight: ein großzügiges Studio mit einer beeindruckenden Terrasse. Dieser Raum besticht durch seine Helligkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Genießen Sie von hier aus einen herrlichen Ausblick ins Grüne!

Flexible Kaufoptionen

Die Doppelhaushälften im VIAROSA Wohnpark können als Mietkauf, reine Mietvariante sowie Sofortkauf erworben werden. Für den Mietkauf ist ein Finanzierungsbeitrag von €100.000 notwendig.

Ausstattung:

- Hochwertige Eichenparkettböden bzw. Feinsteinzeugplattenbeläge
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- elektr. Außenjalousien
- A1 Glasfaser-Verkabelung und Medienverteiler
- Postkasten mit integrierter Gegensprechanlage (Videofunktion ist nachrüstbar)

- Wasseranschlüsse im Außenbereich vorbereitet
- Swimmingpoolanschluss vorbereitet
- 2 KFZ Stellplätze

Lage:

Pottendorf, gelegen im Bezirk Baden, ist eine aufstrebende Gemeinde, die durch die neue Pottendorfer Linie an Bedeutung gewinnt. Diese Entwicklung verbindet das Stadt- und Landleben auf ideale Weise. Dank der neuen Linie erreichen Sie Wien Meidling in etwa 25 Minuten. Zusätzlich gelangen Sie über die A3 in nur rund 20 Minuten nach Wien. Nicht nur die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht diesen Ort besonders attraktiv, sondern auch die vielfältigen Nahversorgungsmöglichkeiten, zahlreichen Schulen und Freizeitangebote. Sie können beispielsweise den Badeteich in Oberwaltersdorf besuchen, Spazier- und Radwege nutzen oder die nahegelegenen Golfclubs erkunden.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.