

**Traumhaftes Eigenheim in Pottendorf - Erstbezug, 131m²,
Terrasse, 2x Stellplätze, nur 594.600,00 €!**



Gartenansicht

Objektnummer: 6547/3664

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	594.600,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

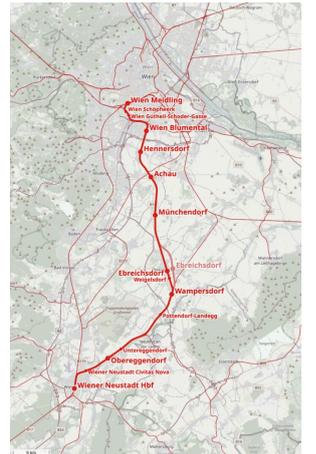
Ihr Ansprechpartner



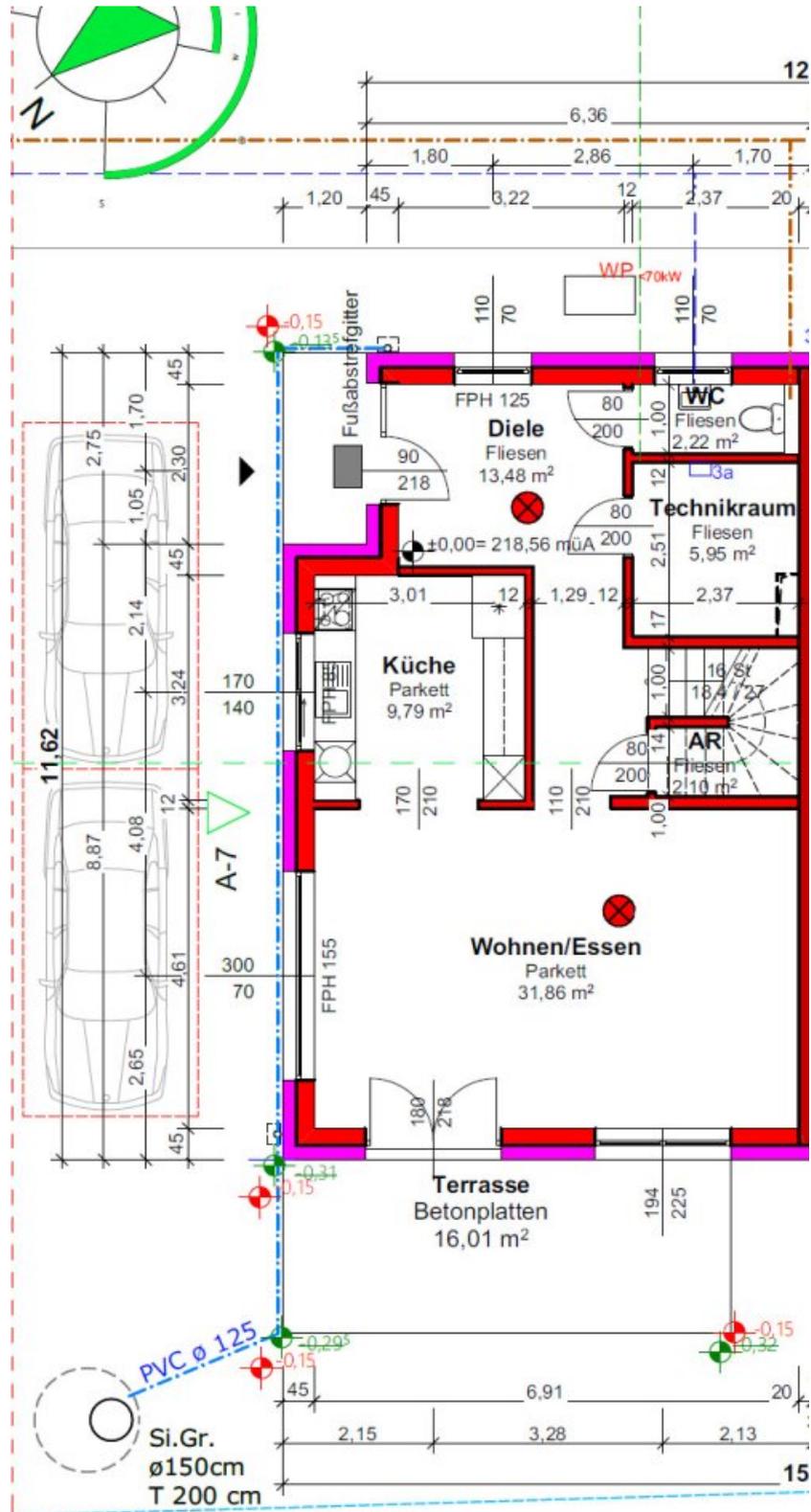
Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf

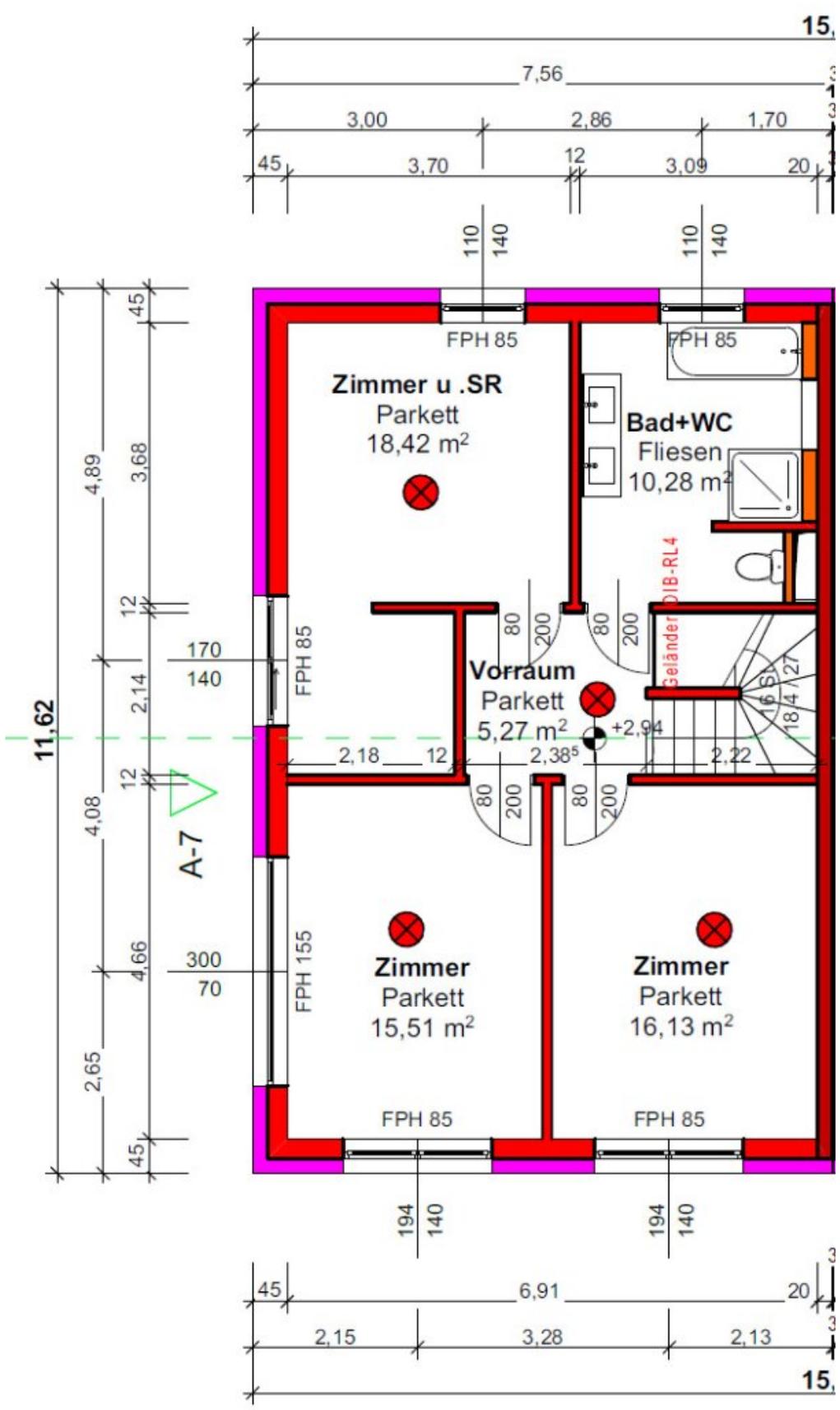
H +43 660 406 36 67







Wohnung 3a	
WNF	131,01 m ²
Terrasse	16,01 m ²
SUMME	147,02 m²



Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- Doppelhaushälfte mit rund 131 m² Wohnnutzfläche

bestehend im Erdgeschoß aus: Diele rund 13 m², WC rund 2,2 m², Technikraum mit rund 5,9 m², Wohnküche mit rund 40 m², Abstellraum

im Obergeschoß aus: Vorraum mit rund 5,2 m², Bad mit WC rund 10 m², Zimmer inkl. Schrankraum mit rund 18,4 m², Zimmer mit rund 15,5 m², Zimmer mit rund 16,1 m²

- rund 43 m² Garten
- Baujahr 2025 - Erstbezug
- 2 KFZ Abstellplätze mit jeweils rund 12 m²
- Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung
- Schlüsselfertiger Zustand

Die ausführliche Beschreibung:

Erdgeschoß:

Im Vorraum angekommen, steht Ihnen geradeaus ein WC mit Handwaschbecken sowie ein Technikraum - der sich ebenso als Abstellraum nutzen lässt, zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie in die großzügig konzipierte Wohnküche mit etwa 40 m², von welcher Sie weiters auf die Terrasse und in den Garten gelangen.

Abgerundet wird das Erdgeschoß mit einem geräumigen Stiegenaufgang in das Obergeschoß.

Obergeschoß:

Über den Vorraum des Obergeschoßes, erreichen Sie ein Schlafzimmer mit Schrankraum - rund 18m², ein Kinderzimmer mit rund 16m² sowie ein weiteres Zimmer mit ebenfalls 16 m², sowie ein Bad mit WC, Dusche und Badewanne.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

erfolgt per Luft/Wasserwärmepumpe via Fußbodenheizung

Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten:

Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Bankstellen, Kindergarten, Volksschule, Disco, Gasthäuser, Heurige, Restaurants sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (SPAR) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Freizeitmöglichkeiten wie (Radwege, Wanderwege, Schlosspark) sind fußläufig erreichbar. Auch das Erholungszentrum Haschendorf ist mit dem Rad innerhalb von rund 20 Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Pottendorferlinie: Wien Meidling - Pottendorf Landegg (nur wenige Minuten entfernt) - Wiener Neustadt Hauptbahnhof

siehe

<https://infrastruktur.oebb.at/de/projekte-fuer-oesterreich/bahnstrecken/suedstrecke-wien-villach/pottendorfer-linie>

Mit dem Auto:

binnen 5 Minuten erreichen Sie die Süd-Ostautobahn, über die Sie binnen 32 Minuten die Wiener Innenstadt erreichen

Das Einkaufszentrum "Shopping City Süd" erreichen Sie innerhalb von 20 Minuten.

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%) und der Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap