

**Neubau-Doppelhaushälfte in Pottendorf: Moderne Wohnfläche, Terrasse & Stellplätze inklusive! Jetzt zugreifen für nur 598.400,00 €!**



Ansicht seitlich

**Objektnummer: 6547/3663**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	598.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

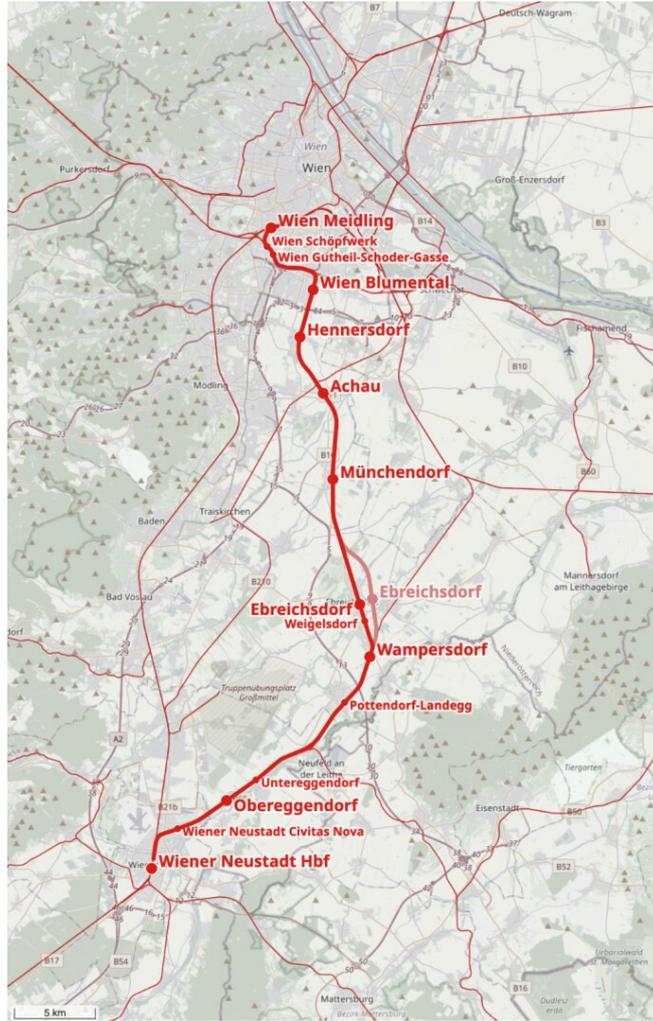


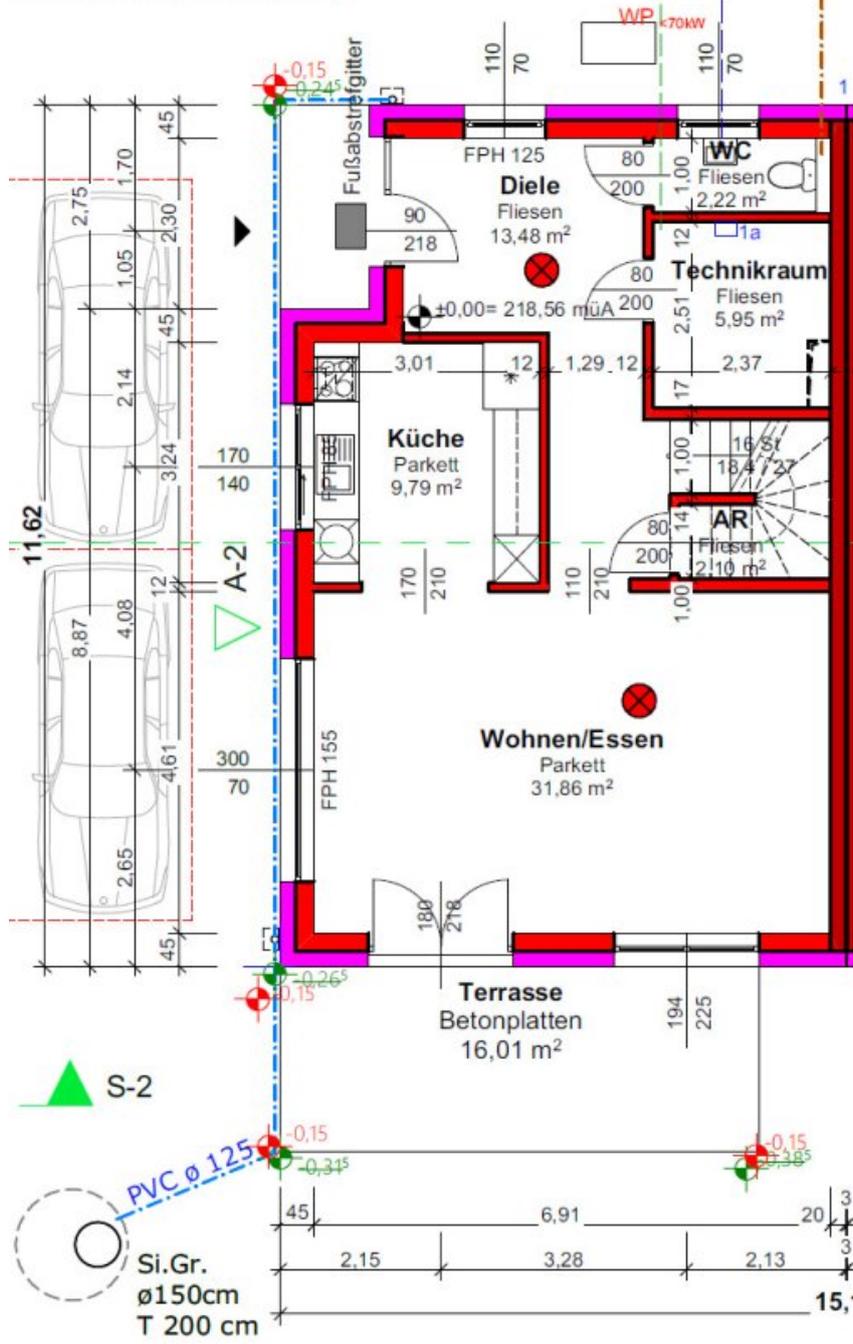
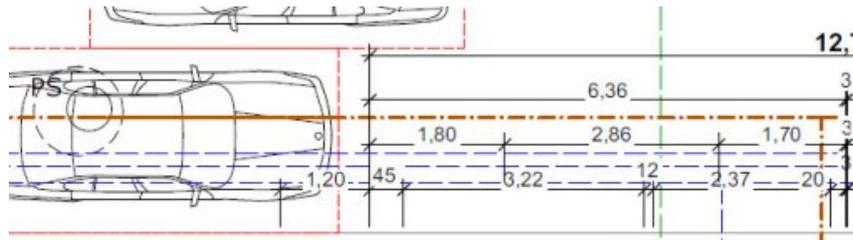
**Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67







Wohnung 1a	
WNF	131,01 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,01 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>147,02 m<sup>2</sup></b>



# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- Doppelhaushälfte mit rund 131 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

bestehend im Erdgeschoß aus: Diele rund 13 m<sup>2</sup>, WC rund 2,2 m<sup>2</sup>, Technikraum mit rund 5,9 m<sup>2</sup>, Wohnküche mit rund 40 m<sup>2</sup>, Abstellraum

im Obergeschoß aus: Vorraum mit rund 5,2 m<sup>2</sup>, Bad mit WC rund 10 m<sup>2</sup>, Zimmer inkl. Schrankraum mit rund 18,4 m<sup>2</sup>, Zimmer mit rund 15,5 m<sup>2</sup>, Zimmer mit rund 16,1 m<sup>2</sup>

- rund 61 m<sup>2</sup> Garten
- Baujahr 2025 - Erstbezug
- 2 KFZ Abstellplätze mit jeweils rund 12 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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 18m<sup>2</sup>, ein Kinderzimmer mit rund 16m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Zimmer mit ebenfalls 16 m<sup>2</sup>, sowie ein Bad mit WC, Dusche und Badewanne.**

**Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

**erfolgt per Luft/Wasserpumpe 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