

## **++MODERNES WOHNEN MIT TERRASSE UND GARAGENPLATZ ++**



**Objektnummer: 19108**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Loibelsberger**

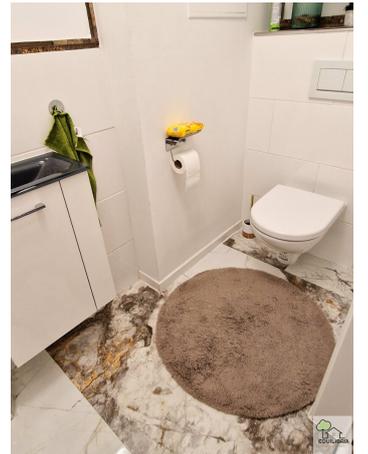
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien





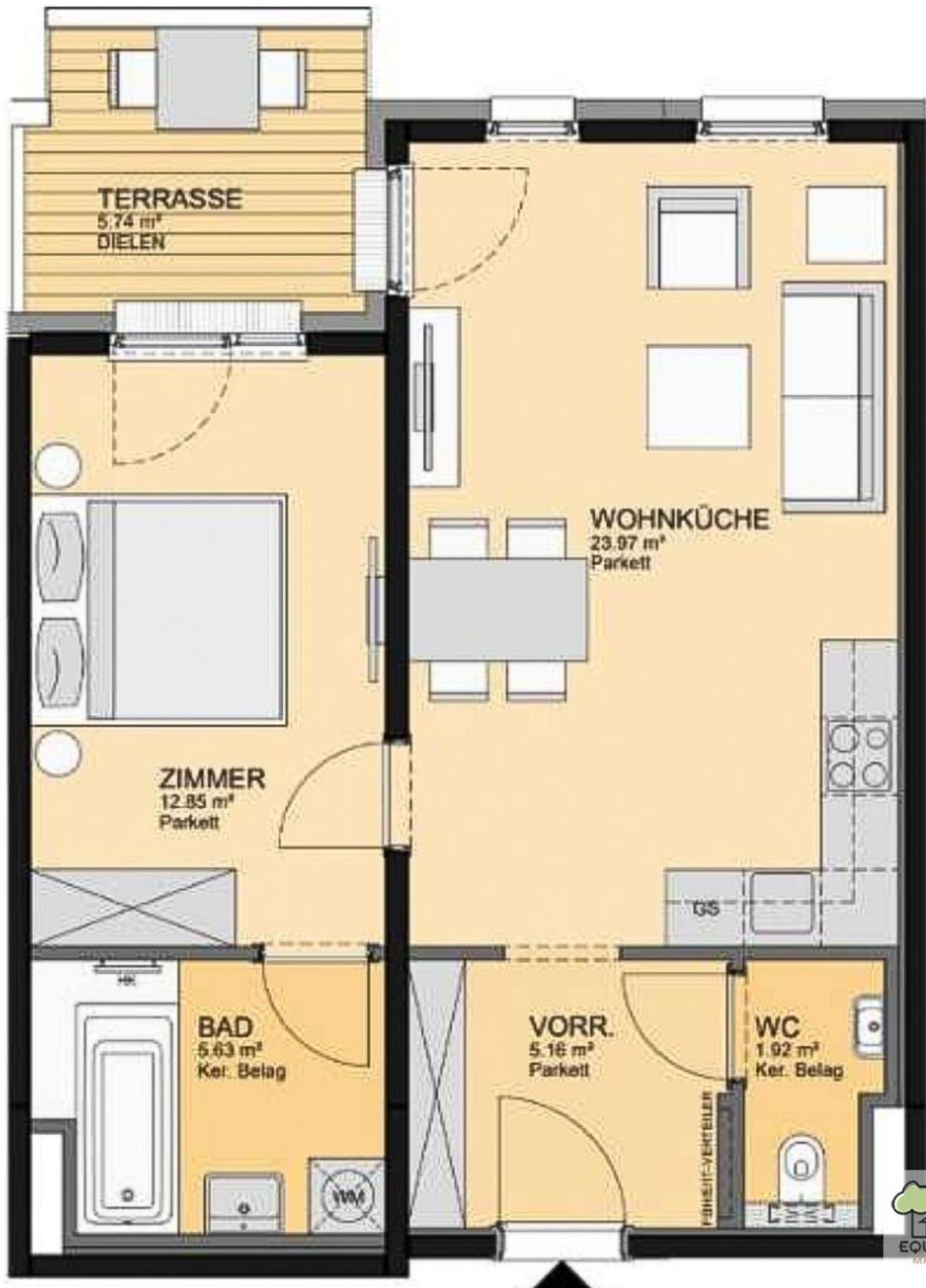












**TERRASSE**  
5.74 m<sup>2</sup>  
DIELEN

**WOHNKÜCHE**  
23.97 m<sup>2</sup>  
Parkett

**ZIMMER**  
12.85 m<sup>2</sup>  
Parkett

**BAD**  
5.63 m<sup>2</sup>  
Ker. Belag

**VORR.**  
5.16 m<sup>2</sup>  
Parkett

**WC**  
1.92 m<sup>2</sup>  
Ker. Belag

# Objektbeschreibung

## MODERN UND DENNOCH ZEITLOS ELEGANT

Diese entzückende, 2020 fertiggestellte 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung befindet sich in einem exklusiven Neubau, bestehend aus nur 2 Etagen und liegt in Bahnhofsnähe von Pottendorf, einer Gemeinde, die sich zunehmender Beliebtheit erfreut.

Die exklusive Anlage besticht durch architektonische Gestaltung und eine sehr ansprechende Architektur.

Die Wohnfläche dieser attraktiven Wohnung beträgt ca. 50 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über folgende Räumlichkeiten:

- **Vorraum**
- **Wohnküche** (mit Ausgang zur Terrasse)
- **Schlafzimmer** (mit Ausgang zur Terrasse)
- **Badezimmer** (mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss)
- **WC** (mit Handwaschbecken)

Die **Highlights** im Überblick:

- **effiziente Fußbodenheizung**
- **Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung**

- **hochklassiger Parkettboden (Eiche) hochwertige Fliesen**
- **Beschattung durch außenliegende, elektrisch bedienbare Alu-Raffstores**
- **Terrasse mit sonniger Süd-West-Ausrichtung (ca. 6m<sup>2</sup>)**
- **Küche INKLUSIVE** (hochwertige Ausstattung, ausgestattet mit sämtlicher Geräten)
- **Zirkulationsleitung für Küche und Bad**
- **Kellerabteil**
- **Garagenparkplatz in der hauseigenen Tiefgarage (mit Funkfersteuerung)**

#### **LAGE & WOHNUMGEBUNG:**

Die Wohnung befindet sich **in einer sehr guten Lage**, da der **Pottendorfer Bahnhof in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar ist**. Mit dem Zug erreichen Sie in ca. **15 Minuten Wiener Neustadt**. Die Anbindung mit dem Auto ist ebenfalls von Vorteil, da die Südost Autobahn A3 in acht Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

In unmittelbarer Nähe befindet sich **Supermärkte** (Spar, Billa), eine Apotheke, eine Bank und eine Bäckerei.

#### **KAUFPREIS:**

**Der Kaufpreis für diese möblierte Immobilie beträgt EUR 229.000,- (inkl. Garagenplatz)**

Selbstverständlich helfe ich Ihnen gerne bei der Suche nach einer **geeigneten Finanzierung für dieses Objekt** und stehe ich Ihnen bis zum Abschluss des Kaufprozesses zur Verfügung, um Sie zu begleiten und zu unterstützen.

## **INTERESSE?**

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- Namen
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

**Für weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin Loibelsberger jederzeit zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap