

**WINTERAKTION!! Exklusives Neubauprojekt - großzügige  
Freiflächen - grüne Ruhelage - Luftwärmepumpe - 3-fach  
Verglasung - Autostellplätze**



**Objektnummer: 13315**

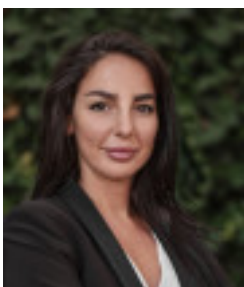
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	257,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	417.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

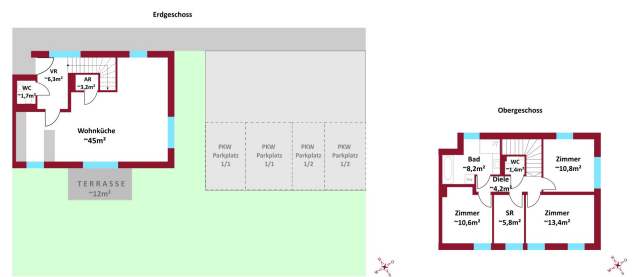




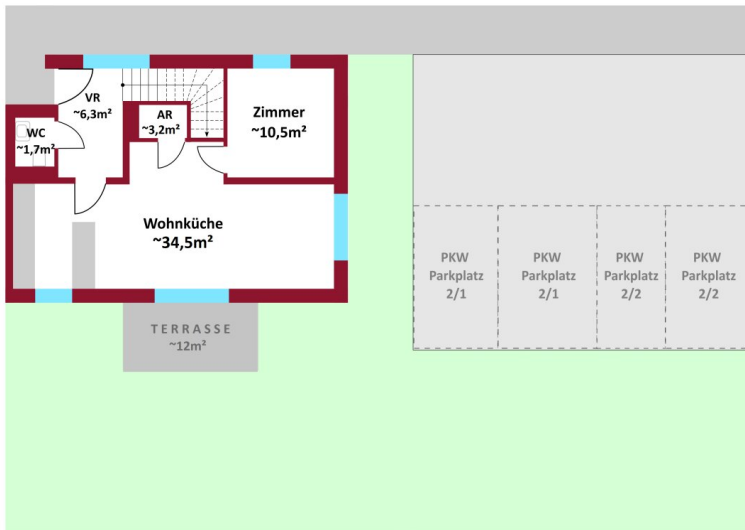




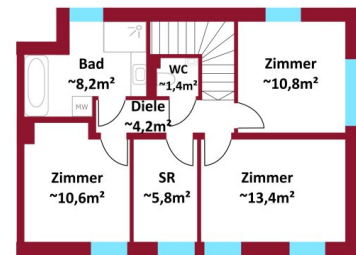




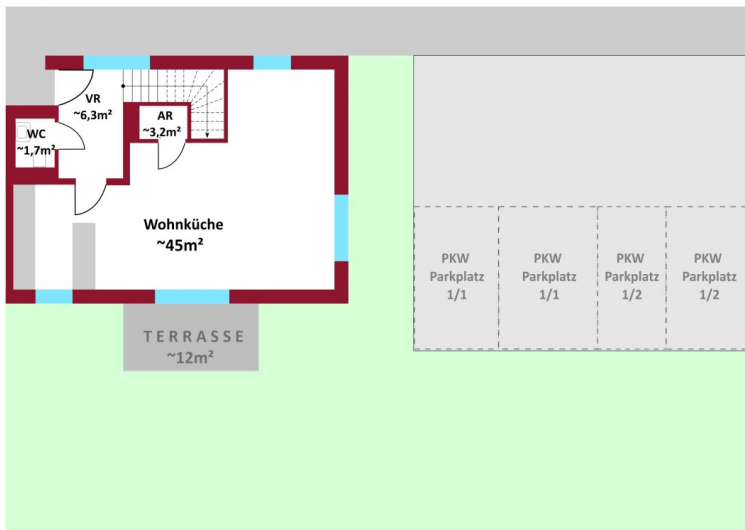
Erdgeschoss



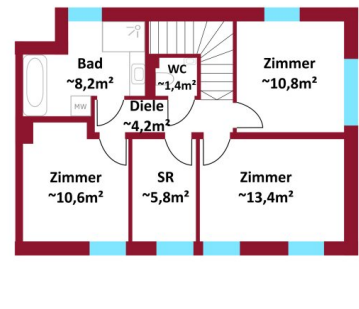
Obergeschoss



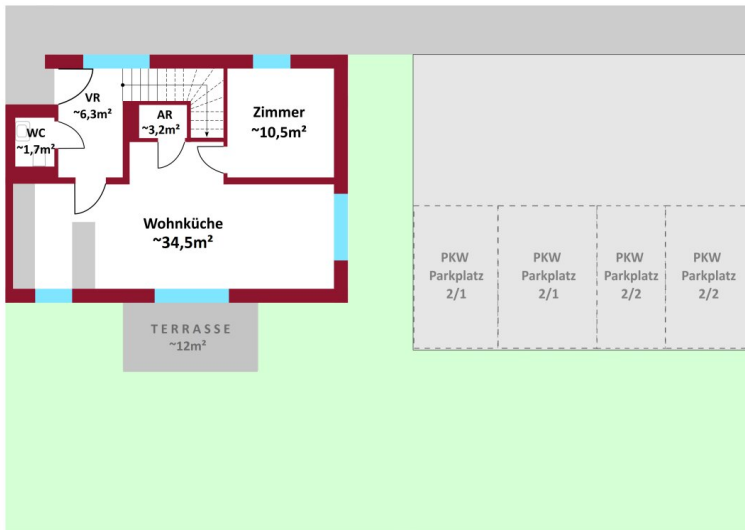
Erdgeschoss



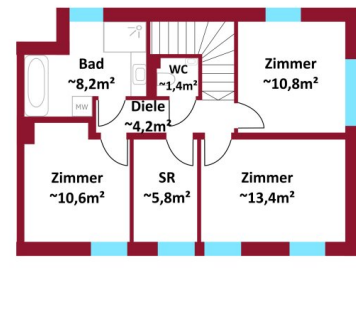
Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss





# Objektbeschreibung

\*\*\*\*WINTERAKTION mit Preisreduktion gültig bis 15.02.2026\*\*\*\*

**Modernes Design trifft auf nachhaltige Bauweise! Leben im herrlich ruhigen Siegersdorf!**

Bei der Planung und Gestaltung dieser **3 innovativen Doppelhäuser** wurde der **Fokus auf die Bedürfnisse des Menschen gesetzt** - entstanden sind **6 Eigenheime mit exzellenten Grundrissen, geräumigen Außenflächen und Top-Grundausstattungen.**

Die **vielen Gestaltungsmöglichkeiten** erlauben es Ihnen, **der Fantasie freien Lauf zu lassen.** Durch leichte Adaptierungsarbeiten ist **schnell mal ein Zimmer dazugewonnen oder ein anderes vergrößert.**

Die **Highlights** im Überblick:

- 4 Zimmer mit ca. 111m<sup>2</sup> Wohnfläche, einfacher Umbau zu 5 Zimmern möglich
- geräumige Gärten
- moderne Sicherheitseingangstür
- Wärmedämmfassade
- 3-fach verglaste Fenster
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrolläden

- Vorinstallation für Klimaanlage
- Vorinstallation für Alarmanlage
- 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit
- Vorbereitung für E-Ladestation

### **Lage:**

Das charmante **Siegersdorf ist eine Ortschaft der Gemeinde Pottendorf**, welche sich immer **größer werdender Beliebtheit** erfreut!

Umgeben von **viel Grün und einer herrlichen Ruhelage** ist Siegersdorf der **perfekte Ort um neue Wurzeln zu schlagen**.

**Hier ist für jeden etwas dabei** - einen **Spaziergang entfernt** befindet sich einerseits **zum Entspannen der Haschendorfer See** und andererseits für die Kleinsten der **Spielplatz Siegersdorf**. Auch vom **Neufelder See** trennen Sie nur **ca. 9 Autominuten**.

In nur **ca. 5 Autominuten** erreichen Sie das **Zentrum Pottendorfs**.

**Billa und Eurospar** ca. 6 Autominuten

**Ebenfurth Bahnhof** ca. 7 Autominuten

**Pottendorf-Landegg Bahnhof** ca. 9 Autominuten

**Kindergarten:** ca. 3,9km

**Volksschule:** ca. 3,9km

**Mittelschule:** ca. 4,3km

**Finanzierungsservice:**



Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen Unterstützung in Zeiten von Veränderungen.**

**Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.**

**Die einzelnen Einheiten:**

**Doppelhaushälfte 1a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 322 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 1b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 257 m<sup>2</sup> - 417.000-- Euro\*\*

**Doppelhaushälfte 2a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 318 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 2b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 259 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 3a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 258 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 3b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 339 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Zu jeder Wohneinheit werden 2 KFZ-Abstellplätze um jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft.**

**\*\*Winteraktion:** Der reduzierte Kaufpreis gilt bei einer Angebotslegung bis einschließlich 15.02.2026! Danach wird der Preis wieder erhöht.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Die Doppelhaushälfte 1b:**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup>** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:**

- Vorraum
- Wohnküche

- Abstellraum
- WC

### **Obergeschoss:**

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- 1 zusätzlicher Raum nutzbar als Schrankraum, Office u.v.m.
- Badezimmer
- WC

**Fotos:** Bei den Fotos kann es sich um jene, der anderen Einheiten des Projekts handeln!

### **Kaufpreis:**

Der **Kaufpreis** beläuft sich auf **417.000,-- Euro**.<sup>\*\*</sup>

Es werden **2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit** zu einem Preis von **jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft**.

**Der Gesamtkaufpreis (Doppelhaushälfte+2 KFZ-Abstellplätze): 433.000,-- Euro**.<sup>\*\*</sup>

<sup>\*\*</sup>Winteraktion: Der reduzierte Kaufpreis gilt bei einer Angebotslegung bis einschließlich 15.02.2026! Danach wird der Preis wieder erhöht.



**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap