Neues Zuhause in Ruhelage Pottendorf: Blick aufs Grün mit Photovoltaikanlage, Kaminanschluss im Wohnzimmer, Loggia, Terrasse, 5-Zimmer, Garage, und vielen Stauräumen!

Objektnummer: 1587/64691

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	576.000,00 €

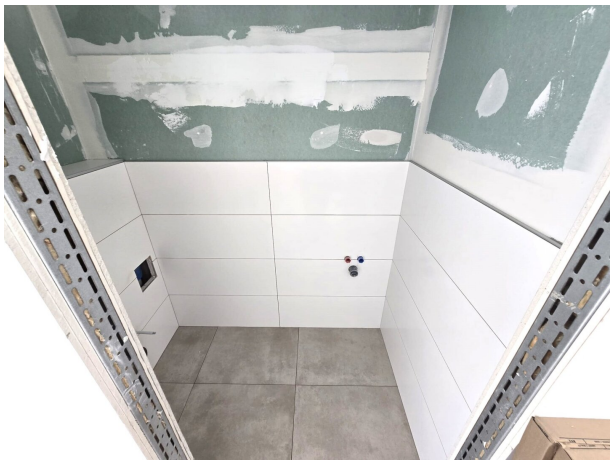
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Pottendorf, wo modernes Wohnen auf ländliche Idylle trifft mit Blick aufs Grüne auf einem Grundstück von ca. 330 m² mit einer Gartenfläche von 180,00 m²! Diese hochwertige Doppelhaushälfte, die zum Erstbezug bereitsteht, bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 159 m² und 5 lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus ein wahres Juwel für Familien und Paare, die Wert auf Raum und Eleganz legen.

Der Kaufpreis von 576.000,00 € spiegelt die außergewöhnliche Qualität und die durchdachte Raumaufteilung wider, die dieses Zuhause zu einem perfekten Rückzugsort macht. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Loggia oder der schönen Terrasse, die Sie dazu einlädt, die Natur und den atemberaubenden Grünblick zu genießen. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und den Alltag hinter sich lassen.

Die hochwertige Doppelhaushälfte ist, folgendermaßen aufgeilt:

ERDGESCHOSS:

- Vorraum 4,36 m²

- Wohnküche 39,96 m², mit Kaminanschluss ausgestattet

- Garderobe 2,80 m²

- WC 4,06 m², + Dusche

- Abstellraum 1,79 m²

_____

Gesamt EG 52,70 m²

Terrasse 17,31 m²

Garage 22,77 m²

Technikraum 12,53 m²

Stellplatz/befestigte Fläche 20,10 m²

Garten 180,40 m²

OBERGESCHOSS:

- Vorraum 11,11 m²

- Zimmer1 15,41 m², mit Zugang zur Loggia

- Zimmer2 15,32 m², mit Zugang zum eigenen Bad (4,60 m²) sowie Zugang zur Loggia

- Zimmer3 16,40 m²

- Zimmer4 15,00 m²

- Bad 1 9,47 m²

- Bad 2 4,60 m², direkter Zugang von Zimmer 2

- WC 1,35 m²

- Schrankraum 6,38 m², mit Fenster ausgestattet

Gesamt OG 94,34 m²

Loggia 13,21 m²

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre ansprechende Optik, sondern auch durch ihre durchdachte Ausstattung. Hochwertige Fliesen und edles Parkett verleihen den Räumen ein modernes Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Wärme, während die Luftwärmepumpe für eine energieeffiziente Beheizung der Räumlichkeiten sorgt.

Mit insgesamt drei WCs und drei Bädern sind Sie bestens für den Alltag gerüstet – egal, ob Sie Gäste empfangen oder einfach nur mehr Platz für Ihre Familie benötigen. Der praktische Abstellraum sowie der Technikraum bieten zusätzlichen Stauraum und runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Ein weiteres Highlight ist die Garage, die nicht nur Ihren PKW schützt, sondern auch weiteren Platz für Fahrräder oder andere Utensilien bietet. Zusätzlich stehen Ihnen Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie und Ihre Besucher stets bequem parken können.

AUSSTATTUNG:

+ Kaminanschluss 18 cm im Wohnzimmer

+ Sicherheitseingangstür

+ 3-fach verglaste INTERNORM-Fenster

+ Elektrische Alu-Rollos

+ Photovoltaikanlage 10 Paneele á 4,6 kWp auf Südseite der Fassade

+ großzügige Fenster

+ Luft-Wasser-Wärmepumpe, Marke LG Electronics

+ Fußbodenheizung

+ großzügige Zimmer

+ Garage (ca. 22,4 m²) + Stellplatz

+ Ytong Außenwände 48 cm inkl. Verputz

+ Kaminanschluss

+ Ruhelage

+ begrüntes Dach

+ uneinsehbarer Garten, Terrasse und südseitige Loggia

+ Einfahrt Pflaster 6 cm

Kaufpreis belagsfertig: € 576.000,-

KAUFPREIS schlüsselfertig wären + € 52.000,- zusätzlich

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell und unkompliziert mit den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs. Zudem profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur der Umgebung. Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und gewährleisten, dass Sie alles, was Sie im Alltag benötigen, schnell erreichen können.

Bei Interesse erhalten Sie die Bau - und Ausstattungsbeschreibung sowie weitere Unterlagen.

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

E-Mail: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap