

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -  
POTTENDORF-Landegg - Top renovierte 3 Zimmer mit  
Loggia!**



**Objektnummer: 552**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,70 €
<b>USt.:</b>	15,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



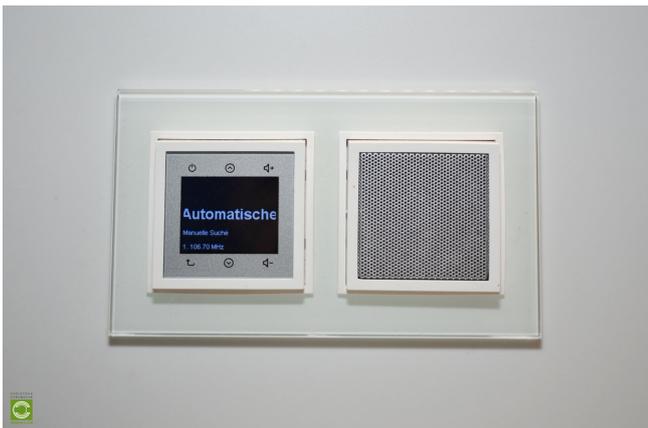
**Christoph CHROMECEK**

CCI Immobilienentwicklung GmbH  
Wiener Gasse 11  
2380 Perchtoldsdorf







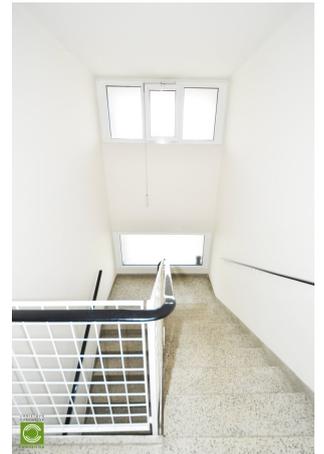


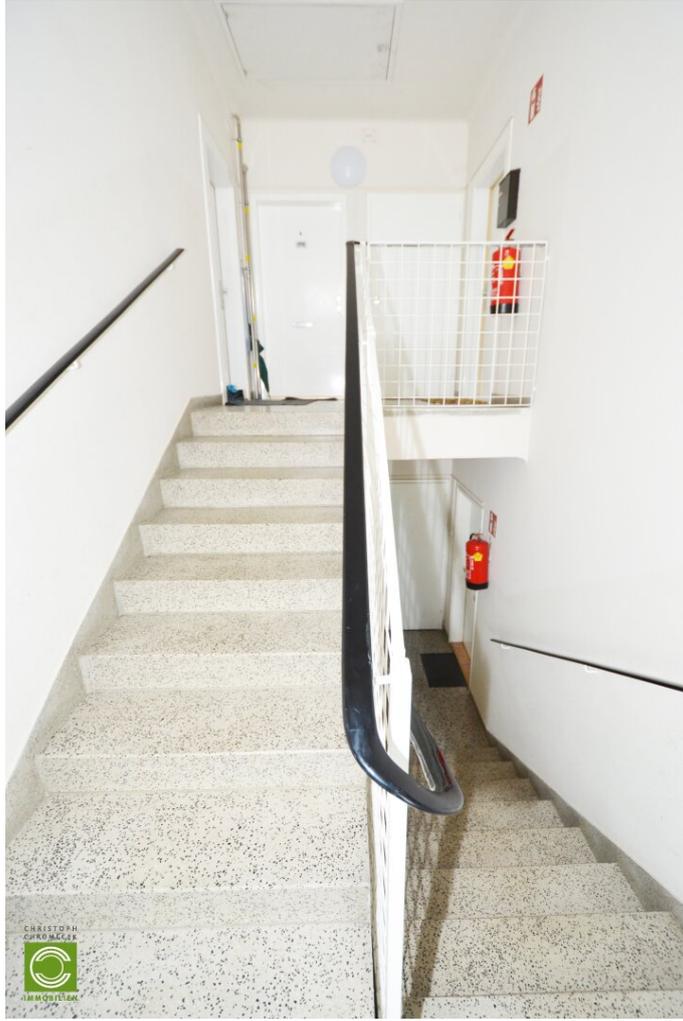


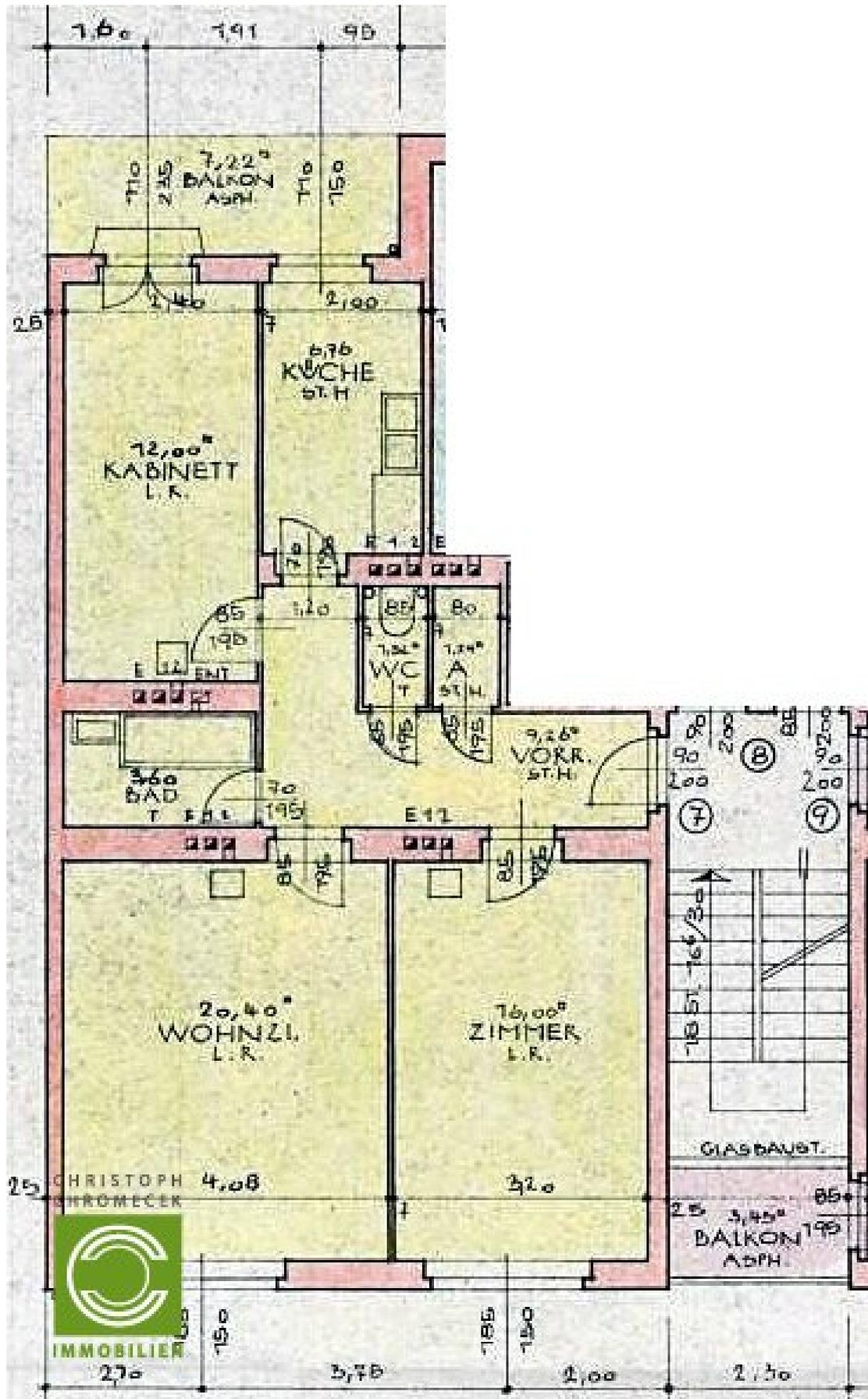












## Objektbeschreibung

### **POTTENDORF-LANDEGG - Top renovierte 3 Zimmer-Wohnung mit Loggia!**

Neu am Markt! Zum Verkauf steht ab sofort eine 2023 von Grund auf neu sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Stock einer kleinen, bereits thermisch sanierten, Wohnhausanlage im Zentrum von Landegg. Die Wohnung besteht aus einem zentralen Vorraum, einem Elternschlafzimmer, einem Wohnzimmer, einem Kinderzimmer mit Ausgang auf die gartenseitige Loggia, einer Komplettküche, einem Duschbad, einer extra Toilette sowie einem Abstellraum der zum Waschraum (Waschmaschine und Trockner) umgebaut wurde.

Hier eine kurze Beschreibung:

- Fußbodenheizung mit neuer Vaillant-Gas-Brennwerttherme über Mobiltelefon steuerbar
- Überall Zwischendecken mit Spots sowie im Wohnraum zusätzliche indirekte und farblich adaptive Beleuchtung
- Echtholzparkettböden und Feinsteinzeug
- Fenster und Balkontüre dreifach verglast mit elektrischen Außenrollos und Insektenschutzgitter
- 5,5 KW Klimaanlage über Mobiltelefon steuerbar (Splitgerät am Balkon)
- Komplette DAN-Küche mit allen Einbaugeräten von Samsung (Induktionskochfeld)
- Westloggia mit elektrischer Markise
- Komplette Bad mit moderner, eben zu begehender Dusche, integrierter Radio mit Lautsprecher, Hans GROHE Armaturen
- Türspion mit Videofunktion

- Einbausafe
- Hochwertiges Stecker- und Schaltermaterial mit Glasrahmen
- Kellerabteil mit 7 m<sup>2</sup> und Stromanschluss
- Allgemeiner Fahrradabstellraum

Insgesamt eine perfekt geschnittene Wohnung mit allen Extras und vor Übergabe an den/die neuen Eigentümer wird auch nochmals frisch ausgemalen. Falls vom Käufer gewünscht, kann mit dem derzeitigen Eigentümer auch noch ein Mietvertrag auf 1-2 Jahre geschlossen werden.

Weitere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

**C.CHROMECEK ... forliving.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap