

# Top-Preis, Top-Lage - Doppelhaushälfte nahe Wien



WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER



KÜCHE



BADEZIMMER

## 112M<sup>2</sup> AUF 2 ETAGEN

Dein Wohnraum in Pottendorf  
nur 20 Minuten von Wien entfernt

4 Zimmer 2 Badezimmer

2 PKW-Stellplätze Garten & Balkon

Pottendorf

CONTACT US



WERTIMMOBILIEN.AT

WERT  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25677

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Meierhof
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	60,20 €
USt.:	6,02 €

## Ihr Ansprechpartner

**Ljiljana Lukijanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Dein neues Zuhause in Pottendorf – nur 20 Min. von Wien!**

Ihr Haus befindet sich in einer charmanten Siedlung und hat eine Fläche von ca. 113m<sup>2</sup> welche sich auf zwei Etagen verteilt und Ihnen 4 Zimmer, eine Terrasse, einen Garten sowie einen Balkon bietet.

Eine ansprechende Optik, hervorragende Raumaufteilung und die bewährte Ziegelmassivbauweise ergeben ein gemütliches, sicheres und zeitloses Eigenheim.

IHRE Haushälfte verfügt über 2 PKW-Stellplätze, beide Plätze sind mit einer zusätzlichen Leerverrohrung für Ladestationen (für E-Autos) ausgestattet.

Optional kann ein Carport errichtet werden,so können Sie bequem vor Ihrem Haus parken.

Diese moderne schlüsselfertige Doppelhaushälfte bietet alles, was du brauchst!

- **113 m<sup>2</sup> Wohnfläche – durchdacht & gemütlich**
- **4 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **Balkon**
- **Eigengarten & Terrasse – perfekt zum Entspannen**
- **2 Stellplätze direkt vor dem Haus**

Perfekt geplant sieht die Raumaufteilung wie folgt aus:

## **Erdgeschoss:**

- Eingang/Vorraum
- Wohn-Essbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer
- Technikraum

## **Obergeschoss:**

- 2 Schlafzimmer, mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- Vorzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

## **HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG:**

- **Ziegelmassivbauweise**
- **Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe**

- **Photovoltaikanlage Vorbereitung**
- **elektrische Rollläden**
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung**
- **Tischlertüren**
- **Parkettböden bzw. Fliesen**
- **Fußbodenheizung**
- **Günstiger Einstieg ins Eigenheim**
- **Ohne hohe Eigenkapitalanforderung**
- **Jetzt informieren!**

**KONTAKT : Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52**

**[l.lukijan@wertimmobilien.at](mailto:l.lukijan@wertimmobilien.at)**

### **Jetzt Ihre Chance nutzen!**

Sie profitieren jetzt im Rahmen der „Wohnbau-Offensive“ von der Gebührenbefreiung!

Bei dem Erwerb einer Wohnimmobilie, entfallen die Grundbuch- (1,1%) und Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro.

Diese Regelung gilt für Wohnobjekte, die als Hauptwohnsitz genutzt werden und der Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen, mit einem Kaufpreis bis zu 2 Millionen Euro.

**Provision: 1,8%** inkl 20 USt. vom Kaufpreis bei Vertragsunterzeichnung

1,8% inkl 20% USt vom Kaufpreis bei Kauf der Doppelhaushälfte

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap