

Ruhig und zentral, 4 Zi, sofort beziehbar, Pool



Objektnummer: 545461408

Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	126,00 m ²
Nutzfläche:	118,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Kaufpreis:	518.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

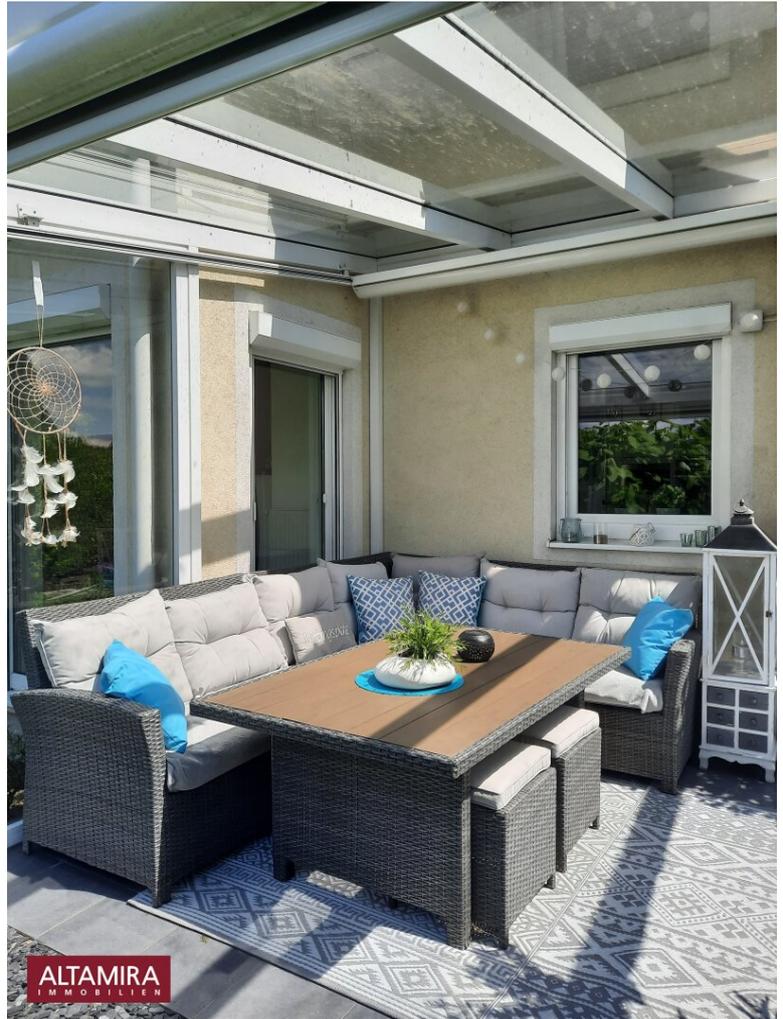


Monika Moser

ALTAMIRA Immobilien
Hauptstraße 31
2351 Wiener Neudorf

T +43 664 75049052
H +43 664 75049052
F 0820-220270196

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





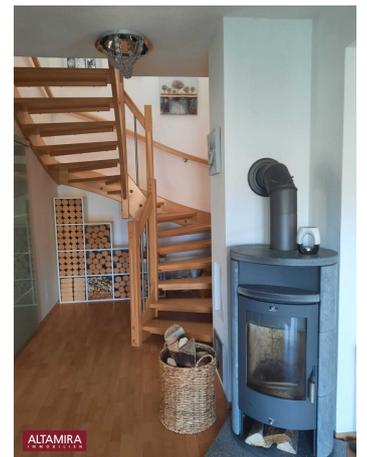
ALTAMIRA
IMMOBILIEN



ALTAMIRA
IMMOBILIEN



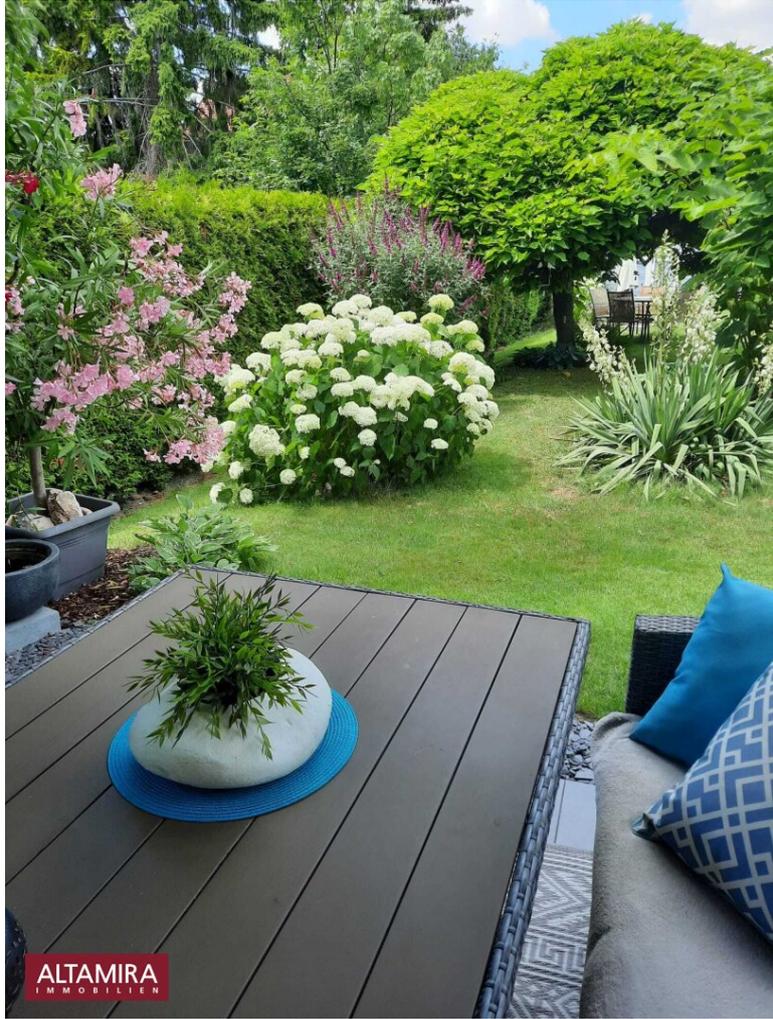
ALTAMIRA
IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Dieses **wunderschöne gepflegte Haus** mit bezauberndem Garten liegt sehr ruhig, in hervorragender zentraler Lage in Pottendorf.

118 m² Nutzfläche warten auf Sie!

Eingerichtet ist es schon, es fehlen nur noch Ihre persönlichen Dinge.

Sie betreten das Wohnhaus über einen Vorraum, wo genügend Platz für Schuhe und Kästen ist. Gleich rechts daneben befindet sich die Gästetoilette. Wenn Sie weitergehen, erreichen Sie den großzügigen Wohnraum mit eingebauter Küche, Essbereich, Wintergarten und Wohnzimmer. Von hier kommen Sie auch zum Garten, wo Sie auf einer gemütlichen wind- und sonnengeschützten Wohnlandschaft den Tag im Freien ausklingen lassen können. Ein sehr großer Technikraum wo auch ihre Waschmaschine und Getränkekühlschrank Platz haben, runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über eine wunderschön ausgeführte Vollholzstiege, helle Buche, gelangen sie zu 3 Zimmern, sowie zu einem Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne.

Das Haus selbst ist sehr geräumig. Der Garten ist sehr durchdacht angelegt mit einem Mix aus sonnigen und schattigen Plätzen, hervorragend gepflegt. Der Pool, der 2022 errichtet wurde, rundet das Gesamtpaket ab.

Die Marktgemeinde Pottendorf vereint städtischen Einfluss mit ländlichem Charme mit viel Grün. In der Nähe von Baden, ca. 20 Minuten von der Stadtgrenze Wien entfernt, ist Pottendorf sehr leicht über die A3 erreichbar. Die Bahnlinie Pottendorfer Linie fährt ca., 3x/Stunde direkt zum Hauptbahnhof und ist in ca. 8 Gehminuten erreichbar.

Dieses Eigenheim zeichnet sich vor allem durch die **ruhige Lage** aus. Das Nachbargrundstück mit zahlreichen Bäumen und einer Größe von ca. 3.000m² ist kaum bewohnt und bietet ein Zuhause für eine Vielzahl an Tieren und Pflanzen.

Das Haus ist sehr durchdacht eingerichtet und bietet viel Platz für 4-5 Personen.

Erdgeschoß:

- Vorraum
- Wohn-/Esszimmer mit großer Küche

- WC
- Stiegenhaus
- großzügiger Abstellraum

1.Stock:

- 2 Räume zB Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Einbaukasten
- großes Badezimmer

Pool, Gartenhaus, Sommerlounge mit Markisen (3) Option auf Wintergarten, Autoabstellplatz. Sicherheitstüren. Elektrische Außenrollos. Mehrfachverglaste Kunststofffenster – bodentief. Insektenschutz. Brunnenschacht.

Besonders hervorzuheben ist die Außenwand – **Vitalziegel mit 37 cm Wandstärke**. Vitalziegel erzeugen ein **wohliges Raumklima** weil sie **Feuchtigkeit bei trockenem Raumklima wieder an die Raumluft abgeben**. Gerade bei Hochsommer, aber auch im Winter – Heizungsluft – ist das besonders angenehm.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung alle Vorteile von diesem schönen, ruhigen und doch zentral gelegenen Einfamilienhaus zeigen.

Kaufpreis: € 518.000,-

Die Maklerprovision ist 3% vom Kaufpreis + 20% Ust.

Bitte beachten Sie, dass seit 1.7.2024 bis voraussichtlich 30.6.2026 unter bestimmten Umständen eine **Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum** gewährt wird. Details zu den Voraussetzungen erfahren Sie gerne bei Ihrer Besichtigung.

Überzeugen Sie sich selbst von der hervorragenden Lebensqualität in diesem einzigartigen Haus und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin unter der Tel. Nr: **0664/750 49 052 (Frau Moser) oder per E-Mail: m.moser@altamira-immo.eu**.

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer haben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail, in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.