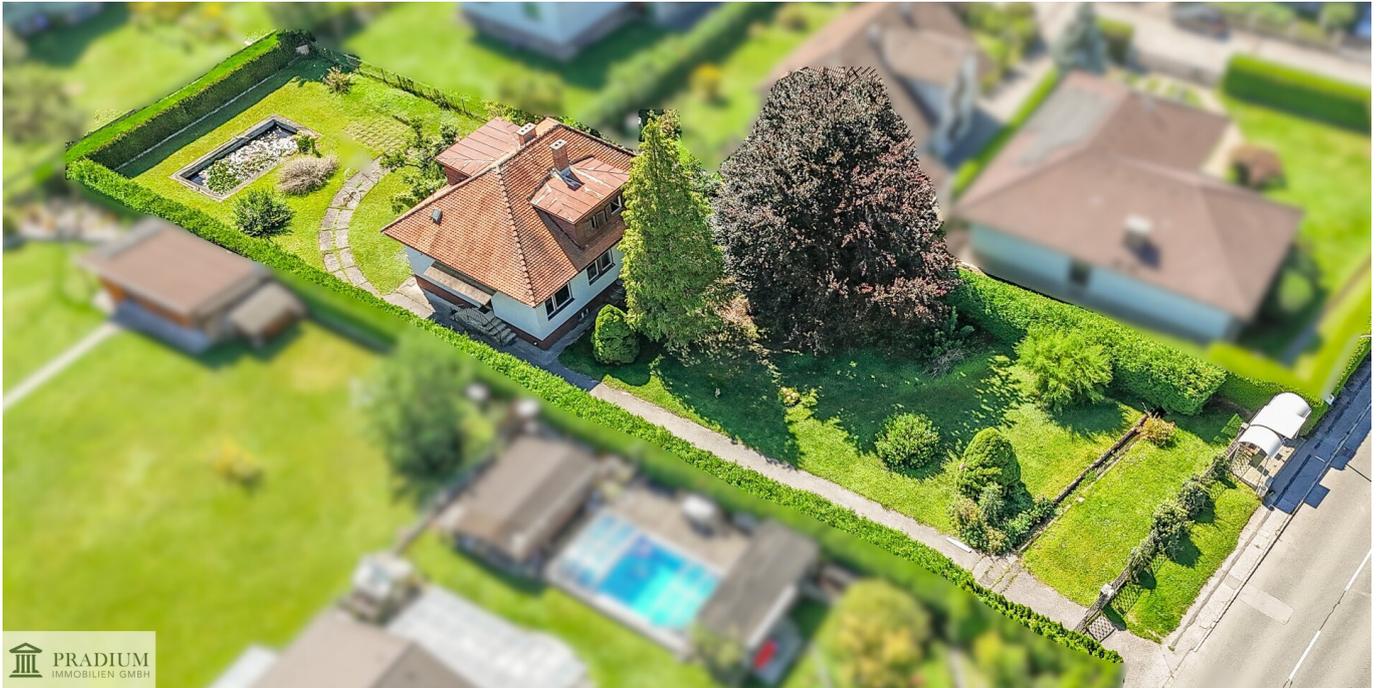


**Ihr Projekt in Pottschach: Sanierung oder Neubau auf
1.360 m² Grundstück (teilbar!)**



Objektnummer: 8230/144

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Pottschach
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	60,00 m ²
Kaufpreis:	207.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +43 681 20262574
H +43 681 20262574





 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



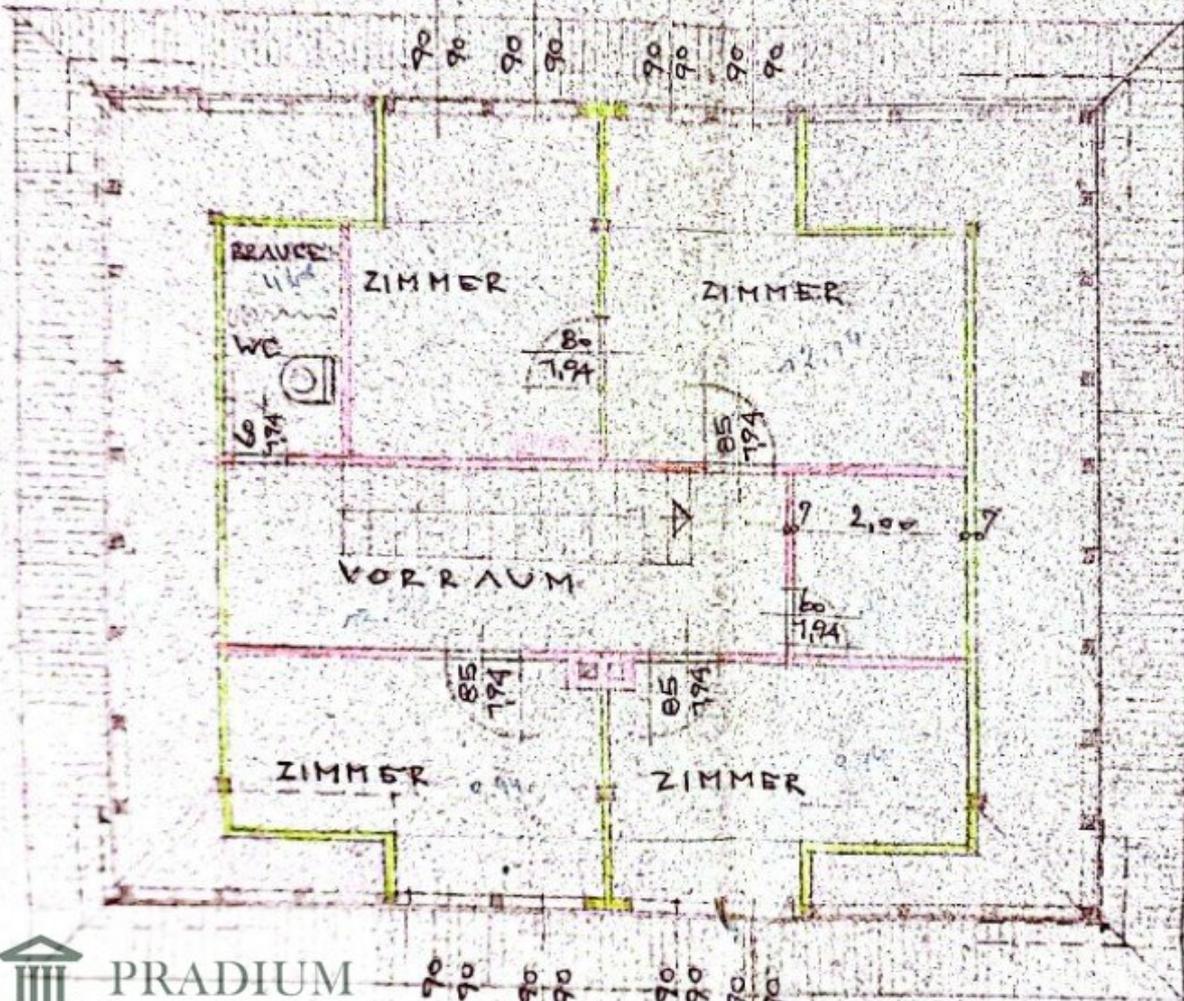






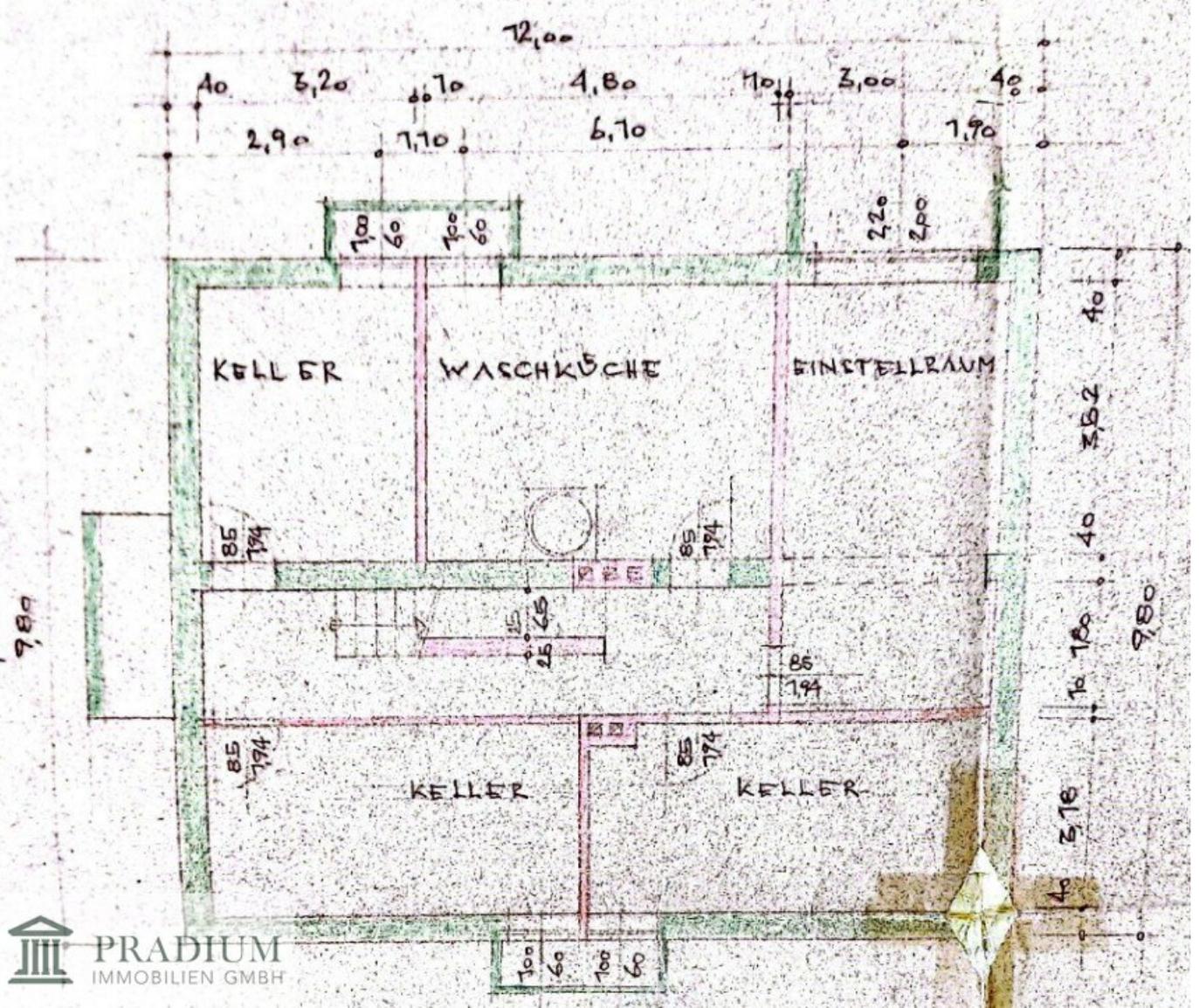
DACHGESCHOSS 12,00

25 7,40 7 1,80 7 2,37 7 2,38 7 1,80 7 1,40 25



25 85 7 2,00 7 2,17 7 2,60 7 1,40 25

KELLERGEOSCHOSS



Objektbeschreibung

1. Allgemeine Beschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in **2630 Pottschach (Ortsteil von Ternitz)**. Die Immobilie mit einer Gebäudefläche von **ca. 135 m²** auf einem gesamten **Grundstück von ca. 1.360 m²** wird zum Kaufpreis von **€ 203.000** angeboten. Das Objekt eignet sich ideal für handwerklich begabte Käufer, die gern umfangreich sanieren oder alternativ neu bauen möchten. Alle wichtigen Versorgungsanschlüsse (Heizung, Strom, voll erschlossen) sind vorhanden, jedoch befindet sich das Haus in einem schlechten Zustand. In abgeschiedener Lage südlicher Ausrichtung gelegen, bietet das Grundstück sogar die Möglichkeit, in zwei Parzellen geteilt zu werden – ideal, etwa für ein Eigenheim plus zusätzliches Bauland oder eine Vermietung.

Kurzdaten:

- Objektart: Einfamilienhaus (Altbau, Baujahr 1965), sanierungsbedürftig
- Eigentumsform: Alleineigentum
- Bezugsfrei: ab sofort
- Lagebewertung: gut
- Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung
- Erschließung: vollerschlossen

2. Aktueller Zustand

Das Haus selbst ist ein **Altbau aus dem Jahr 1965**, in ausgesprochen **schlechtem Zustand** und stark sanierungsbedürftig. Die Heizungsanlage (Gas Zentralheizung) und das Stromnetz sind funktionstüchtig – ein wichtiger Vorteil, der zumindest Grundversorgung und Sicherheit gewährleistet. Die Innenräume sind variabel gestaltbar und bieten mit Fliesenboden, Gäste-WC, offenbaren Fenstern, einem Nordbalkon beziehungsweise -terrasse und massivem Ziegelbau mit Satteldach gute Grundstrukturen. Doch insgesamt sind umfassende Renovierungsarbeiten nötig, um das Haus wieder bewohnbar zu machen. Im Garten befindet sich zudem ein altes Swimmingpool, das ebenso dringend saniert oder abgerissen werden müsste.

3. Möglichkeiten

Sanierung oder Abriss & Neubau

Die derzeitige Bausubstanz bietet stichhaltige Argumente für beide Wege:

- **Sanierung:** Für handwerklich versierte Käufer ist das Haus eine Chance zur Modernisierung – mit Behalten der bestehenden Strukturen, bewohnbarem Status und dem Erhalt der hübschen Nordterrasse.
- **Abriss & Neubau:** Alternativ besteht die Option zum vollständigen Abriss des Bestandsgebäudes. Anschließend könnte das Grundstück neu bebaut werden – entweder als ein großzügiges Einfamilienhaus oder aufgesplittet in zwei separate Parzellen. Diese Grundstücksteilung öffnet vielfältige Nutzungsszenarien wie z. B. Kauf einer Hälfte, Vermietung oder Verkauf der zweiten Hälfte, oder ein Mehrgenerationenwohnen.

Grundstücksteilung

Das große Grundstück von rund **1.360 m²** stellt einen entscheidenden Mehrwert dar: Bei Teilung entstehen zwei attraktiv dimensionierte Grundstücke. Dabei kann einer davon als „**Fahnengrundstück**“ – also langgestrecktes, schmales Format – besonders individuell gestaltet werden, etwa mit modernem Flachdachbau oder ebenerdigem Bungalow.

4. Lage

Allgemeines & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in **Pottschach**, einem Ortsteil der **Stadtgemeinde Ternitz** im Bezirk Neunkirchen, Niederösterreich. Pottschach zählt mit rund 5 000 Einwohnern zu den prägenden Ortsteilen der Region und liegt günstig im südlichen Wiener Becken – umgeben von sanften Hügeln wie dem Gfieder (ca. 609 m) und dem Kohlberg (ca. 708 m)
de.wikipedia.org/wikidata.de-de.nina.az.

Verkehrsanbindung

Die Nähe zur **Haltestelle Pottschach** an der Südbahn (Züge in Richtung Wien und Payerbach–Reichenau) garantiert hervorragende öffentliche Anbindung – ergänzt durch eine Bushaltestelle am Bahnhofsvorplatz [Niederösterreich](#). Pendler profitieren von der direkten Verbindung und einem Pendlerfreundlichen Umfeld.

Familienfreundliches Umfeld

Pottschach bietet eine solide Infrastruktur für Familien: Neben mehreren **Kindergärten** – etwa

der Pfarrkindergarten – gibt es auch die **Neue Mittelschule (NMS Pottschach)** sowie Volksschulen in der Umgebung – z. B. Volksschule Kreuzäckergasse und Dr. Adolf Schärf-Volksschule. Für Freizeitgestaltung und kulturelles Leben stehen u. a. das **Kulturhaus Pottschach**, die **Pfarrkirche** mit historischem Wehranlub, und das **Schloss Pottschach** zur Verfügung – ideal für Familienausflüge und Gemeinschaftserlebnisse.

Die Natur rund um Pottschach lädt zu Aktivitäten im Grünen ein—sei es der Spaziergang oder eine Wanderung zum Gfieder mit schöner Aussicht oder familiengerechte Touren entlang der Schwarzatal-Radroute

Vorteile für Familien im Überblick

- Ruhige, verkehrsarme Umgebung mit guter Lärmbewertung (geringe Beeinträchtigung).
- Perfekte Kombination aus Wohnen und Freizeit: Kulturhaus, Wanderwege, Natur in direkter Nähe.
- Kompetente schulische Betreuung – von Kindergarten bis NMS – alles in erreichbarer Nähe.
- Gute Anbindung an Bahn & Bus – ideal für Eltern und Jugendliche unterwegs.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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
Krankenhaus <7.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.000m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap