

MEHR ALS VIER WÄNDE: Ein Ort voller Energie, Herz und Seele!



Garten mit Blick aufs Haus

Objektnummer: 7939/2300162106

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	123,63 m²
Nutzfläche:	187,83 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	197,12 m²
Keller:	64,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	597.000,00 €
Provisionsangabe:	

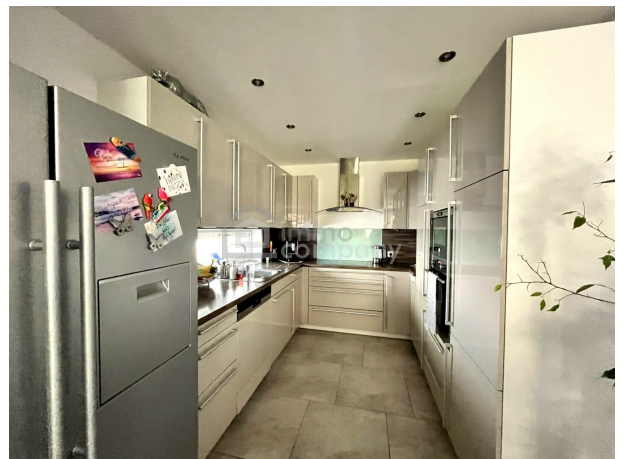
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



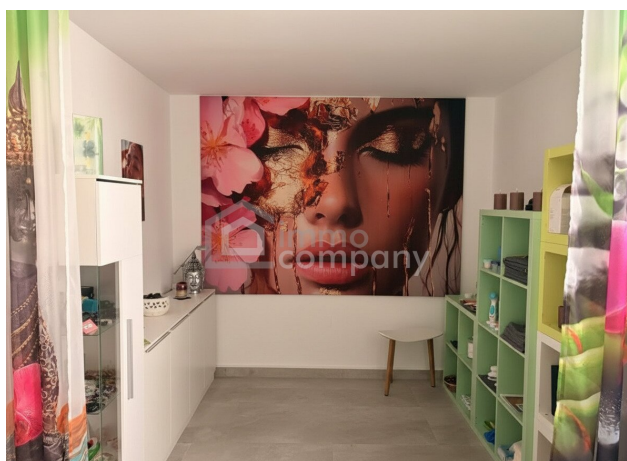
Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf









Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

Website

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Modern, urban, ausgebauter Keller mit eigenem Eingang, auf neuesten Stand!

**SPAZIEREN SIE DOCH EINFACH MAL ONLINE DURCH DAS
HAUS: <https://my.realonaut.com/player/wxzok/de>**

LICHT, RAUM UND ENERGIE - Ein Haus, das bewegt!

Dieses Haus besticht nicht nur durch Ihren besonders gepflegten Zustand, sondern auch durch das Gefühl am neuen Lieblingsort angekommen zu sein. Bereits beim Eintreten werden Sie sich Zuhause fühlen. Mit einer Größe von rund 123m² bietet Ihnen das Haus eine angenehme Wohnfläche. Der ausgebauter Keller gibt Ihnen durch den separaten Eingang die Möglichkeit hier zu arbeiten, Kunden zu empfangen oder einfach eine kleine Wellnessoase zu schaffen. Entscheiden Sie selbst. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre, während die hochwertigen Materialien und die moderne Bauweise für höchsten Wohnkomfort stehen.

HIER DIE HIGHLIGHTS:

- Der Keller ist komplett ausgebaut, mit Fussbodenheizung, eigenen Eingang vom Aussenbereich und kann somit auch individuell genutzt verwendet werden...
- Liebevolle Gestaltung und laufende Pflege wie ZB neuer Zaun, Einfahrt, Fassade gereinigt, Carport, Terrassenüberdachung, Eingagsbereich, ...
- Der Garten ist liebevoll angelegt, mit Kirschlorbeer an den Grenzen abgeschirmt, mit Gartenhütte für die Geräte...
- Das Haus wird komplett möbliert übergeben. Somit können Sie direkt Ihre Koffer packen und einziehen.

HIER DIE RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Eingangsbereich - mit Zugang zum Obergeschoss, Badezimmer und Wohnzimmer

Wohnzimmer und Küche - im klassisch, modernen Stil sind hier das Wohnzimmer und die Küche vereint

Wohnzimmer - Schwedenofen für die Übergangszeit und Zugang zur Terrasse

Küche - moderner Einbauküche mit allen Geräten, die das Kochherz höher schlagen lassen

Badezimmer - das Bad im Erdgeschoss mit Dusche, Waschbecken, Fenster und WC

Obergeschoss

Galerie - mit Zugang zum Schlafzimmer, Kinderzimmer, welches auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann und dem Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, Fenster und WC

Schlafzimmer - großzügig und mit eigenem Schrankraum

Kinderzimmer - Platz für kleinen Wohnbereich und Bett

Keller

Keller mit Zugang vom Wohnbereich, als auch vom Aussenbereich - ideal für Ihre persönliche und individuelle Nutzung

Eingangsbereich - Zugang vom Aussenbereich, der erste Raum eignet sich ideal als Empfangsbereich

Technik- und Waschraum - hier ist neben der Technik auch Platz für die Waschmaschine, Trockner und Stauraum/Regale

großer Raum für individuelle Nutzung - dieser Raum wird aktuell als Praxis mit Bürobereich und Kosmetikbereich genutzt

Abstellraum und WC

Garten

Der liebevoll gestaltete Garten lädt dazu ein, die warmen Sommertage im Freien zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf der sonnigen Terrasse entspannen, während Ihre Kinder im

Garten spielen. Hier können Sie unvergessliche Momente mit Familie und Freunden verbringen, sei es bei einem Grillabend oder einfach nur beim Entspannen nach einem langen Tag.

Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung in Pottendorf ist hervorragend. Sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen befinden sich in der Nähe, sodass Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte gelangen. Diese Lage ist perfekt für Pendler, die die Vorzüge des ländlichen Lebens schätzen, aber dennoch die Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite haben möchten. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von wichtigen Einrichtungen, die den Alltag erleichtern. Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind allesamt in der Nähe und sorgen dafür, dass Sie und Ihre Familie alles Nötige in unmittelbarer Reichweite haben. Das macht das Leben in Pottendorf besonders angenehm und praktisch.

Erleben Sie, was es heißt, in dieser traumhaften Doppelhaushälfte zu leben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses einzigartigen Anwesens begeistern! Ihr neues Zuhause in Pottendorf wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap