

Familienwohnung mit Loggia & Parkplatz – Ihr neues Zuhause in Pottendorf



Objektnummer: 7191/218

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,29 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,75 m ²
Heizwärmebedarf:	C 49,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €
Provisionsangabe:	

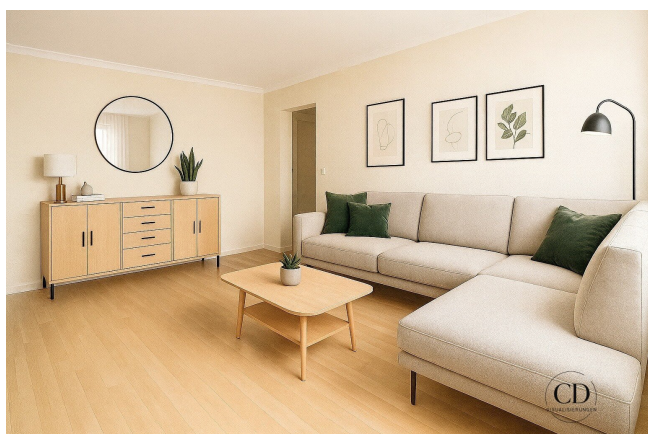
8.604,00 € inkl. 20% USt.

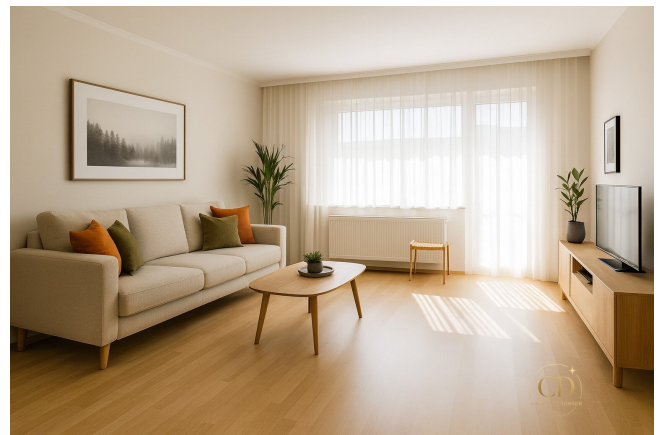
Ihr Ansprechpartner



Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7

















LEGENDE

01	Vorraum	7,47 m ²
02	WC	1,35 m ²
03	AR	1,38 m ²
04	Wohnen	28,57 m ²
05	Küche	9,95 m ²
06	Flur	3,27 m ²
07	Zimmer	15,45 m ²
08	Bad	6,94 m ²
09	Zimmer	16,91 m ²
10	Loggia	6,9 m ²



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, wie die Morgensonne den offenen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich Ihrer neuen Wohnung belebt. Das durchdachte Raumkonzept mit rund 98 m² (inklusive Loggia) bietet viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entspannen. Die südostseitige Loggia wird schnell Ihr Lieblingsplatz – ob für das Frühstück im Freien oder den entspannten Feierabend.

Die Wohnung ist gepflegt und **sofort beziehbar**. Das vorhandene Mobiliar samt funktionstüchtigen Haushaltsgeräten kann ohne Ablöse (oder gegen eine kleine Sparschweinspende) übernommen werden – Ihr direkter Einzug steht nichts im Wege. Dank unserer unabhängigen Finanzierungspartner müssen Sie sich auch um eine passende, zielführende Finanzierung keine Sorgen machen.

Der private PKW-Stellplatz, das große Kellerabteil und der Fahrradabstellraum runden das Angebot ab. Diese Kombination aus Wohnkomfort und praktischen Extras machen diese Wohnung besonders attraktiv.

Ausstattung / Highlights

Attraktiver Kaufpreis & Wertsteigerung

Mit einem Kaufpreis von nur 239 000 € liegt diese Eigentumswohnung deutlich unter dem Niveau vergleichbarer Neubauobjekte und bietet gleichzeitig erhebliches Wertsteigerungspotenzial: Durch überschaubare Modernisierungsmaßnahmen können Sie den Wert Ihrer Investition nachhaltig erhöhen – ein starkes Argument für Eigennutzer und Kapitalanleger. Pendler profitieren von der eigenen Autobahnauffahrt sowie der Nähe zu Bus- und Bahnverbindungen nach Wien, Baden und Wiener Neustadt; Investoren von der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen im Einzugsgebiet der Hauptstadt.

Highlights im Überblick

- Preis-Leistungs-Verhältnis: Deutlich günstiger als vergleichbare Neubauten – ideal für Eigennutzer und Investoren.
- Wertsteigerungspotenzial: Durch überschaubare Modernisierungsmaßnahmen steigern

Sie den Wert der Immobilie nachhaltig – eine Chance, Ihr Vermögen zu vermehren und von der langfristigen Wertentwicklung zu profitieren.

- Loggia & Licht: Helle Räume, südostseitige Loggia – optimale Sonnenlage für Wohlfühlmomente.
- Praktische Extras: Privater Stellplatz, großes Kellerabteil, Fahrradraum; optional möbliert, sofort beziehbar.
- Renovierungen & Zukunft: Fenster 2007, Dachdämmung 2015, Fassadensanierung 2019; zukunftsichere Energielösungen in Planung.
- Top-Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Schulen, Kindergärten und diverse Vereine in unmittelbarer Nähe; vielfältige Freizeit- und Outdoorangebote im Schlosspark Pottendorf.

Ihr neues Lebensgefühl

Diese Immobilie ist mehr als nur Quadratmeter: Sie steht für Lebensqualität, Nähe zur Natur und urbanen Komfort. Erzählen Sie Ihre eigene Geschichte auf der Loggia mit Blick ins Grüne, lassen Sie Ihre Kinder im nahen Schlosspark spielen und werden Sie Teil einer lebendigen Gemeinschaft. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – solche Gelegenheiten sind rar und begehrt.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap