

Familienidyll in Pöttsching: Charmantes Einfamilienhaus mit Garten für 299.000 €!



Objektnummer: 3108-3

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7033 Pötsching
Baujahr:	1966
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	184,56 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	77,54 m ²
Heizwärmebedarf:	E 152,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	52,68 €
USt.:	5,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt



















LEGENDE

	Geltungsbereich
	Bauland innerhalb des Ortsverbands, aber außerhalb des Geltungsbereichs, gemäß digitalem Flächenwidmungsplan in der Fassung der 7. Änderung
	zwingende vordere Baulinie (an eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen)
	nicht zwingende vordere Baulinie
	hintere Baulinie
	Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
	Straßenfluchtlinie

GRUNDSTÜCKE ODER BEREICHE OHNE VORDERER (HINTERER) BAULINIE: DIE VORDERE (HINTERE) GRUNDSTÜCKSGRENZE IST HIER ZUGLEICH DIE BAULINIE (KEINE ZWINGENDE BAULINIE)

MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSANZAHL/GEBAUDEHÖHE

	eingeschoßig mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 5,5 m)
	eingeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. Staffelgeschoß und Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 5,5 m)
	zweigeschoßig mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 8 m)
	zweigeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. Staffelgeschoß und Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 8 m)
	ein zweites Obergeschoß ist nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20° zulässig die maximale Gebäudehöhe für I und I+: 5,5 m die maximale Gebäudehöhe für II: 6,5 m
	dreigeschoßig, an den Blockenden maximal zweigeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß die maximale Gebäudehöhe für III: 9,0 m die maximale Gebäudehöhe für II+: 6,5 m
	Zusatzbestimmung Z.GH1: Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind sämtliche Gebäudeteile ² , die über 5,5 m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird.



SEITENS DER BAUVERBER IST DIE ERMITTLUNG (BERECHNUNG) DER GEBAUDEHÖHE IN NACHVOLLZIEHBARER FORM DEN EINREICHUNTERLAGEN BEIZULEGEN.

BEBAUUNGSWEISE

	offen
	halboffen
	geschlossen
	im Fall der offenen oder der halboffenen Bebauung sind Mauern in Verlängerung des Hauptgebäudes zu errichten, um die Straßenfront zu schließen (im Sinne einer geschlossenen Bebauung)

BEBAUUNGSDICHTE

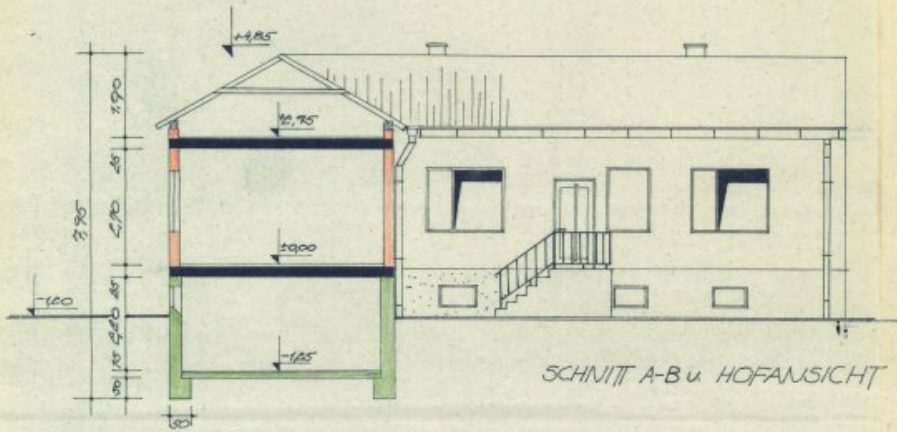
	Angabe der maximalen bebaubaren Fläche des Grundstücks in Prozent
---	---

DACHNEIGUNGEN

	Angabe der zulässigen Dachneigungen in Grad
	Zusatzbestimmung Z.0 1: Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 30° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.
	Zusatzbestimmung Z.0 2: Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 25° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.
	Zusatzbestimmung Z.0 3: Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 15° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.



HERRN FRIEDRICH UNGER

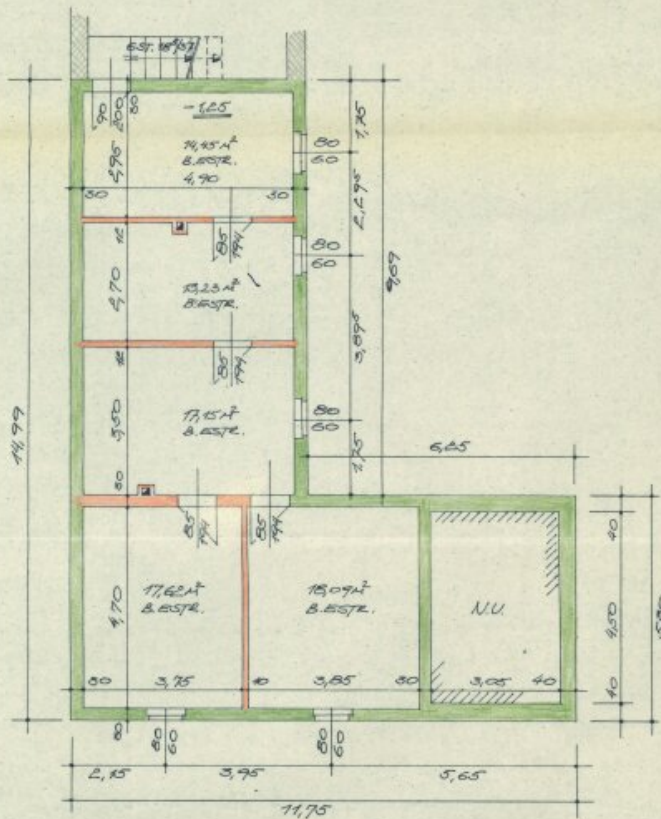


SCHNITT A-B u. HOFANSICHT

MAUER
ANZAHL
UR. 35

LICHTENW.

SITUATION



KELLERGEOSCHOSS

BAUHERR: *Fritz*

BAUFÜHRER:

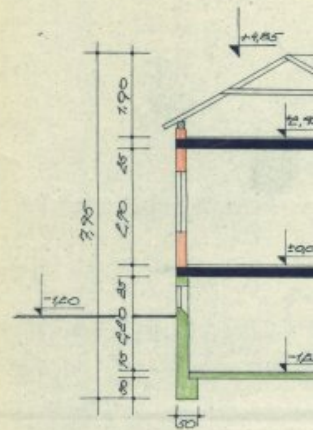
Johann Dobronitz
Maurermeister
SIGLESS BGLD
Kirchenallee 4, Tel. 0 26 26 235 5 02

BAUBEHÖRDE:

Bei der Bauverhandlung
vorgelegen u. zur Aus-
sage vom *4. August*



M- 1:100



Hand-drawn floor plan of a house with dimensions and room labels. The plan includes a staircase at the top, a kitchen (Küche) with a sink (PVC) and stairs, a living area (Kabinett) with a fireplace (Schiffb), a bathroom (Bad) with a toilet (Toilette), a bedroom (Zimmer) with a fireplace (Schiffb), and a large living area (Zimmer) with a fireplace (Schiffb). The plan also shows a driveway (Einfahrt) and a garage (Garage). Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm).

Rooms and Dimensions:

- KABINETT: 15,00 m² Schiffb
- BAD: 4,85 m² Toilette
- KÜCHE: 11,00 m² PVC
- ZIMMER: 10,00 m² Schiffb
- ZIMMER: 10,72 m² Schiffb
- EINFART: 10,00 m²

Overall Dimensions:

- Width: 11,75 m
- Depth: 18,99 m

Hand-drawn floor plan of a rectangular building. The plan shows a large rectangle with a smaller rectangle attached to its right side. The main rectangle has a width of 14.29 and a length of 17.62. The smaller rectangle has a width of 3.75 and a length of 11.62. The total area is calculated as 17.62 x 3.75 = 66.075. The plan also shows a small square area of 1.25 x 1.25 = 1.5625. The total area is 66.075 + 1.5625 = 67.6375. The plan is labeled with dimensions and area calculations in both English and Russian.

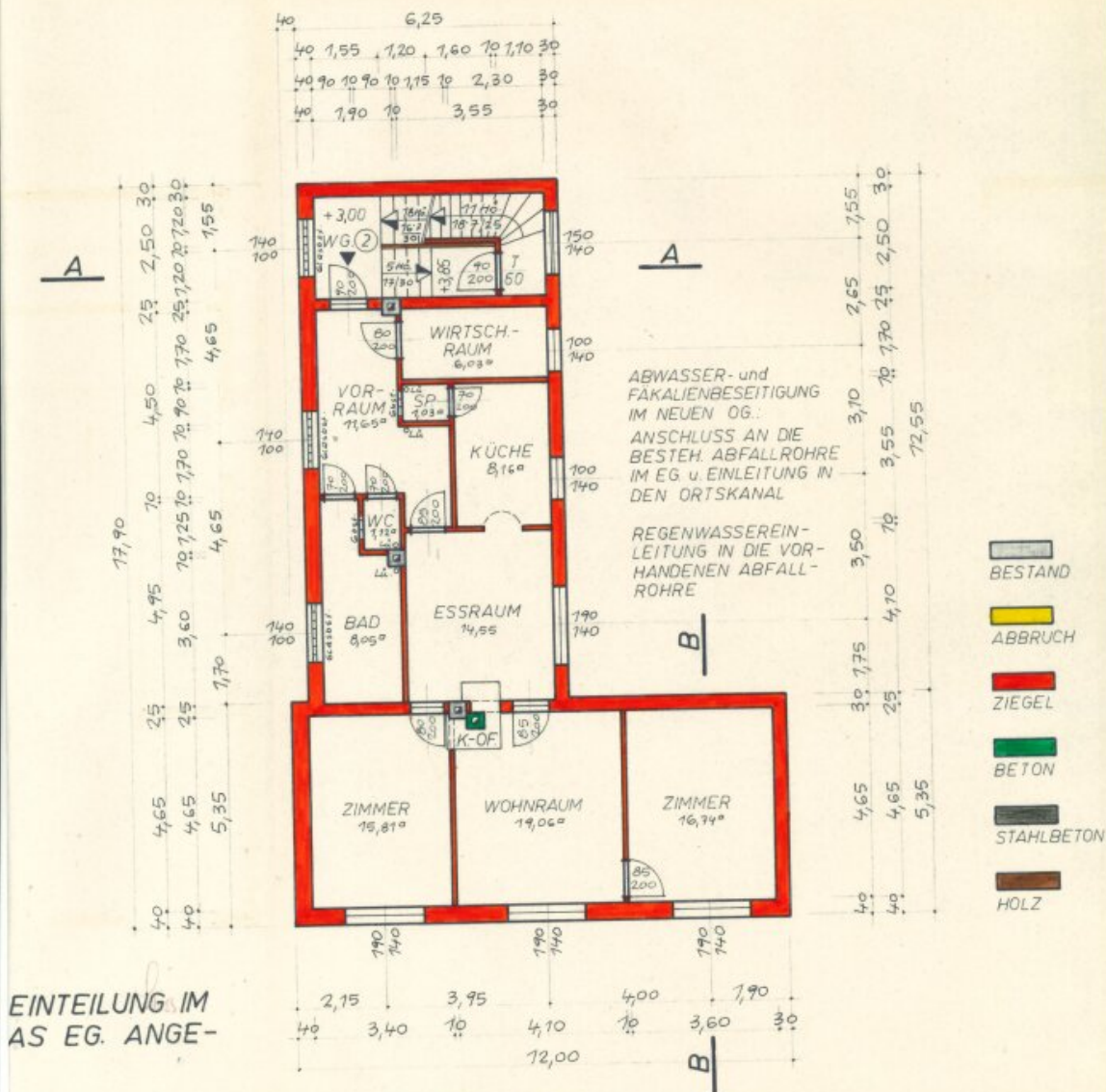
Dimensions and Area Calculations:

- Main rectangle: 14.29 x 17.62 = 251.6375
- Small square: 1.25 x 1.25 = 1.5625
- Total area: 251.6375 + 1.5625 = 253.2

KELLER GE



SCHNITT B - B u. HOFANSICHT (SÜDEN)

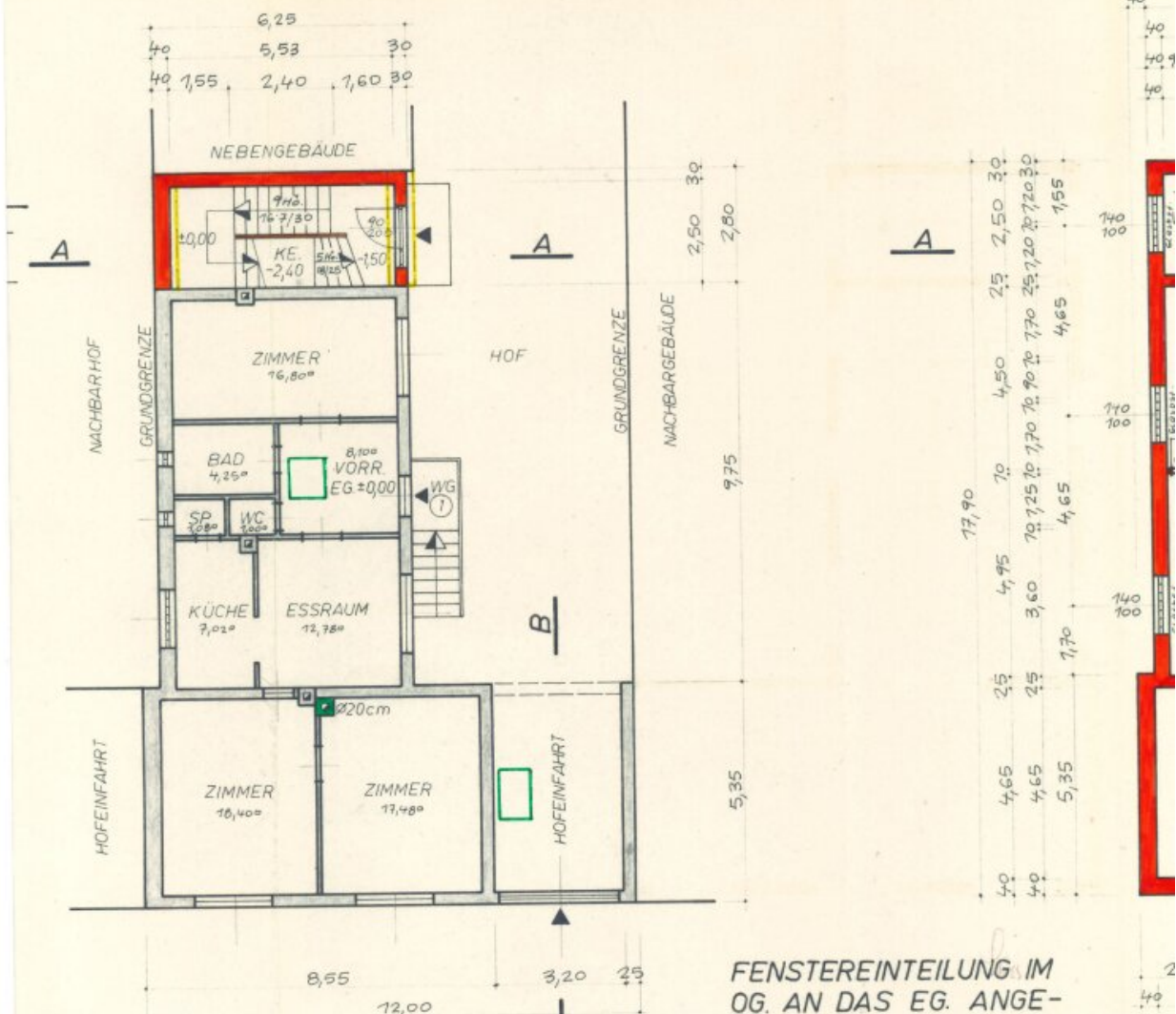


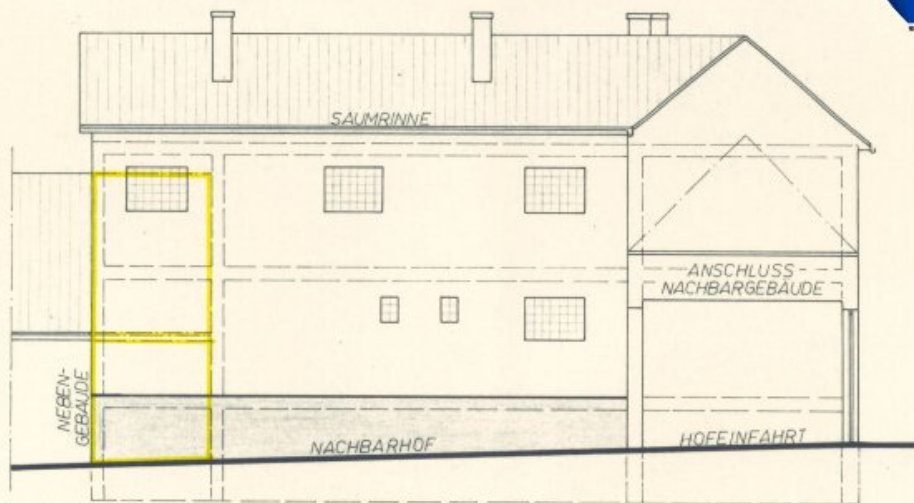
**EINTEILUNG IM
AS EG. ANGE-**

ASSE NEHMEN!

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Technical drawing of a building facade section. The drawing shows a cross-section of a structure with a gabled roof. The roof is labeled with 'NG 39.50' and a circled number '8'. A yellow triangle is drawn on the roof slope. A red square is located on the wall, labeled with a circled number '3'. A blue line is labeled with a circled number '7'. The drawing is labeled 'STRASSE' on the left and 'HOFEINFAR' on the right.

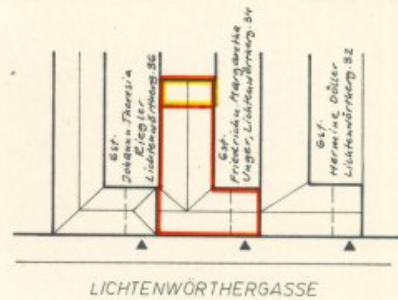




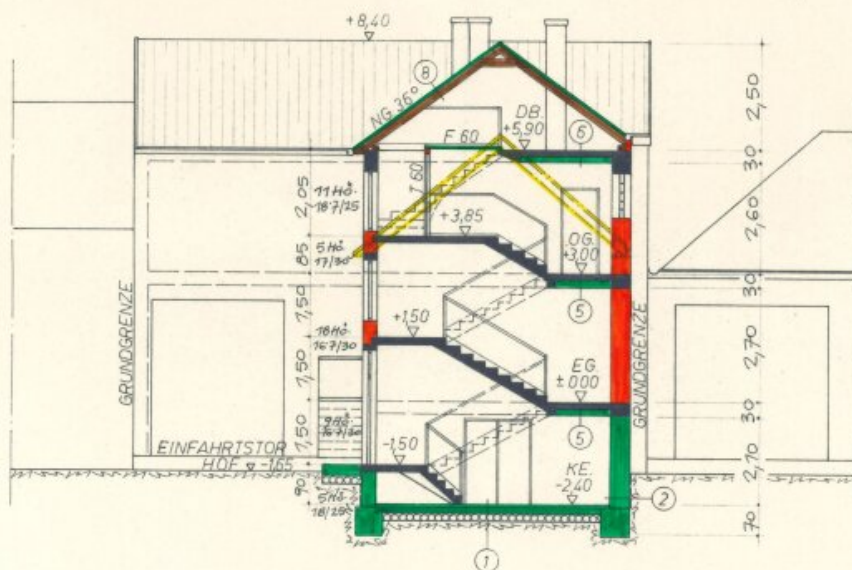
NACHBARANSICHT (NORDEN)

- 1 **Kellerboden:**
Bodenbelag
Betonestrich 4cm
Feuchtheitsisol.
Unterbeton 10cm
Rolleisotterlage 15cm
- 2 **Kellerwände:**
Innenwandverputz
Betonwand
Feuchtheitsisol.
Schutzschicht aus
Hartschaumstoffplatten
- 3 **Außenwände:**
Innenwandverputz
Porotherm 386 mit
15cm Stiel
Außenverputz K2H
- 4 **Innenwandverputz**
Porotherm 386 mit
15cm Stiel
Außenverputz K2H

- 5 **Geschossdecken:**
Bodenbelag
Betonestrich 4cm
Tefwolle 70PS 48/100
Betondecke 18cm
Deckenverputz
- 6 **Oberste Decke:**
Betonestrich 4cm
Tefwolle 70PS 100/100
Dampfsperre
Betondecke 18cm
Deckenverputz
- 7 **Einfahrtsdecke:**
Bodenbelag
Betonestrich 4cm
Tefwolle 70PS 100/100
Dampfsperre
Tefwolle WOP 6cm
Holzschalung 2cm
- 8 **Dach:**
Wellenblech mit dunkelgrün
Holzsatteldachstuhl



LAGEPLAN, M=1:500



**SCHNITT A - A
STIEGENHAUSZUBAU**

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 7033 Pötsching, einer charmanten Gemeinde im Burgenland, die Ihnen all das bietet, was Sie für ein entspanntes und harmonisches Leben benötigen. Dieses wunderschöne Einfamilienhaus ist nicht nur ein Platz zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 184 m² bietet dieses Haus ausreichend Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Ob Sie eine große Familie haben oder einfach nur viel Platz für Ihre Hobbys und Interessen benötigen – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Komfort und Funktionalität.

Die Wohnfläche teilt sich dabei auf in das OG mit 102,2m² und die Einlegerwohnung im EG mit rund 82m². Die beiden Wohneinheiten können komplett unabhängig voneinander benutzt, oder bei Bedarf zusammengelegt werden.

Die Lage in Pötsching ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule, die Ihren Kindern eine ausgezeichnete Bildung ermöglicht. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend – der Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte, sodass Sie die Vorzüge der Natur und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt genießen können.

Mit einem Kaufpreis von 299.000,00 € bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus nicht nur ein Zuhause, sondern eine Investition in Ihre Zukunft. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig von der idyllischen Umgebung und der freundlichen Nachbarschaft zu profitieren.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Pötsching wartet auf Sie!

Aufteilung:

EG (82,36m²)

- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Küche
- 3 Zimmer

- Abstellraum

OG (102,2m2)

- Vorraum
- Wirtschaftsraum
- Badezimmer
- Wohnküche
- Speis
- 3 Zimmer

KG (77,54m2)

Ausstattung:

- Garten
- Gaszentralheizung
- Nebengebäude (Stall, Werkstatt)
- 2fach verglaste Holzfenster
- Sonnenschutz
- Kachelofen

Kaufpreis: € 299.000,--

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <5.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap