

**** Großzügige, energieeffiziente Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern, Garage und Photovoltaik Anlage ****

2486 Pottendorf, Österreich

Nähe: Baden // Wien // Eisenstadt // Wr. Neustadt // Münchendorf // Oberwaltersdorf // Mödling // Vösendorf // Laxenburg // Wiener Neudorf in 10-20 Minuten erreichbar



Eckdaten Objektnummer 14145

Wohnfläche: ca. 159 m²

Eigentumsform: Baurecht

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2024

Heizung: Fußbodenheizung

Zimmer: 5

Garten: 1 (ca. 180 m²)

Terrasse: 1 (ca. 17,31 m²)

Loggia: 1 (ca. 13,21 m²)

Garage: 1 (ca. 22,4 m²)

Stellplatz: 1

Bäder: 3

WCs: 3

Kaufpreis:

469.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Ihr Ansprechpartner:



Michael Blümel

Mobil: +43 / 676 / 911 65 80

E-Mail: mb@realbrokers.at

Detailbeschreibung

Die hier zum Verkauf gelangende belagsfertige Liegenschaft auf Baurechtsgrund (Grund Kaufoption) in schöner Einfamilienhaus Siedlungslage bietet auf 159m² Wohnfläche ideale Raumplanung mit modernster ökologischer Bauweise:

Highlights:

- + 3-fach verglaste INTERNORM-Fenster
- + Photovoltaikanlage 4.4 KWp
- + großzügige Fenster
- + Luft - Wasser Wärmepumpe
- + Fußbodenheizung
- + großzügige Zimmer
- + Garage + Stellplatz
- + YTONG Außenwände 48cm incl. Verputz
- + Ruhelage
- + teilbegrünte Fassade
- + uneinsehbarer Garten, Terrasse und süseitige Loggia
- + Masterbedroom mit angeschlossenem Badezimmer
- + Schrankraum
- + Badezimmer für Wanne und Walk-In Dusche, Doppelwaschtisch
- + separates WC

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- + Vorraum
- + Badezimmer / WC
- + offener Wohn- und Küchenbereich mit Abstellraum
- + Terrasse
- + Technikraum / Abstellraum
- + Garage

Obergeschoss:

- + Vorraum
- + Zimmer 16,03m²
- + Zimmer 14,88m²
- + Zimmer 15,41m²
- + Zimmer 15,06m²
- + Schrankraum
- + Badezimmer 9,47m²
- + Badezimmer 4,67m²
- + Loggia 13,21m²

Nachhaltigkeit

Ein besonderes Augenmerk bei der Errichtung des südseitig ausgerichteten Doppelhauses wurde auf Nachhaltigkeit gelegt.

- Für die Massivbauweise werden ökologische Baustoffe verwendet.
- Die Südfassade mit ihrer integrierten PV-Anlage dient der Energieerzeugung.
- Geheizt wird mit einer Wärmepumpe. Eine zusätzliche Beheizung mittels wasserführendem Kaminofens ist ebenfalls möglich.
- Für optimales Wohnklima und die kostenfreie Klimatisierung sorgt das begrünte Dach ebenso wie die teilbegrünte Fassade.
- Die Energiewerte entsprechen dem Gold Standard. Dafür sorgen ua 3-fach verglaste INTERNORM-Fenster.
- Es werden durchwegs nur hochwertigste Materialien verwendet, um maximale Qualität und Wohngenuss zu erzielen.

Für Detailinformationen zu den verfügbaren Liegenschaften stehe ich gerne zur Verfügung.

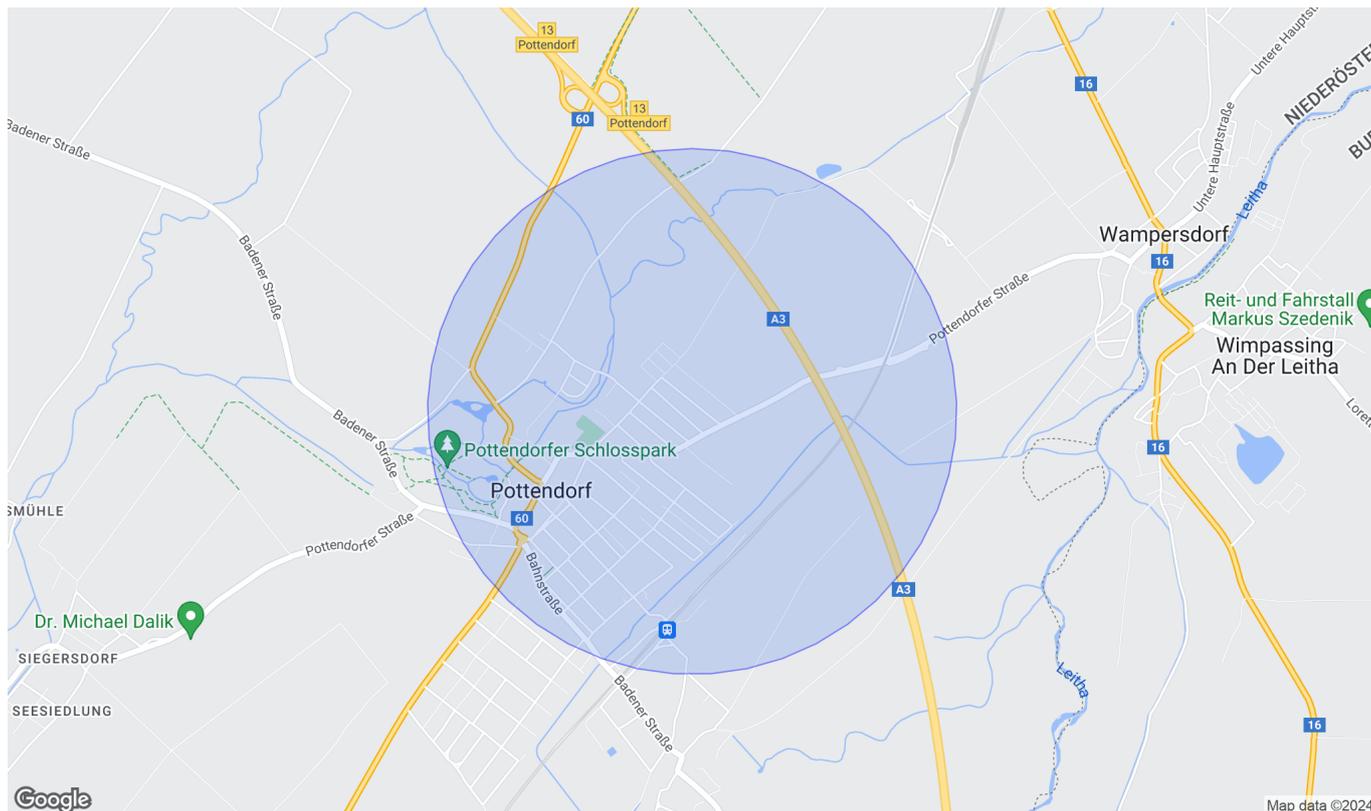
Ausstattung

Fußbodenheizung, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Parkplatz, Luftwärmepumpe, Südostbalkon / -terrasse, Abstellraum, Niedrigenergiehaus, Außenliegender Sonnenschutz, Toilette, Massiv, Grünblick

Lage

Baden // Wien // Eisenstadt // Wr. Neustadt // Münchendorf // Oberwaltersdorf // Mödling // Vösendorf // Laxenburg // Wiener Neudorf in 10-20 Minuten erreichbar

2486 Pottendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	1.500 m
Schule	1.500 m

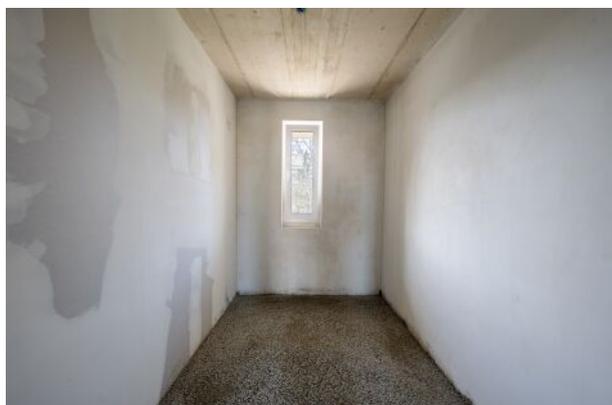
Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

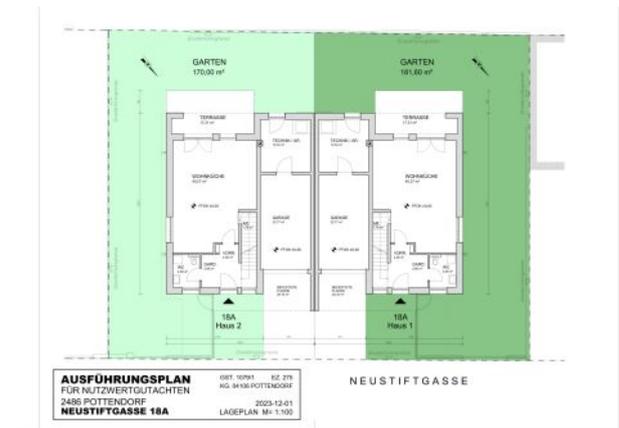
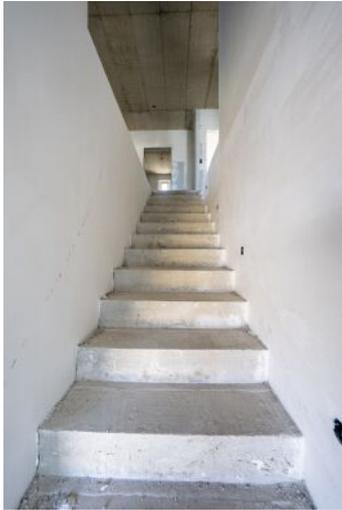
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

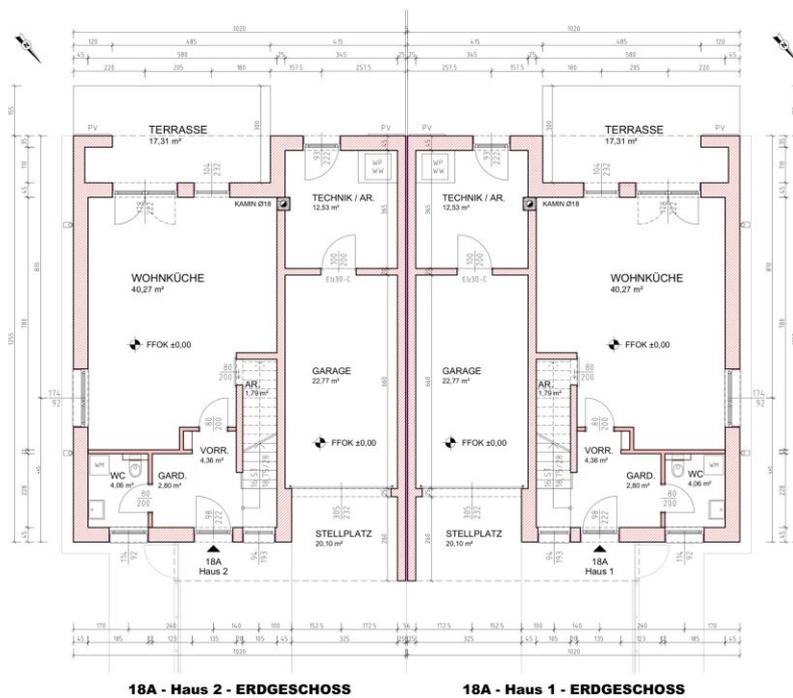




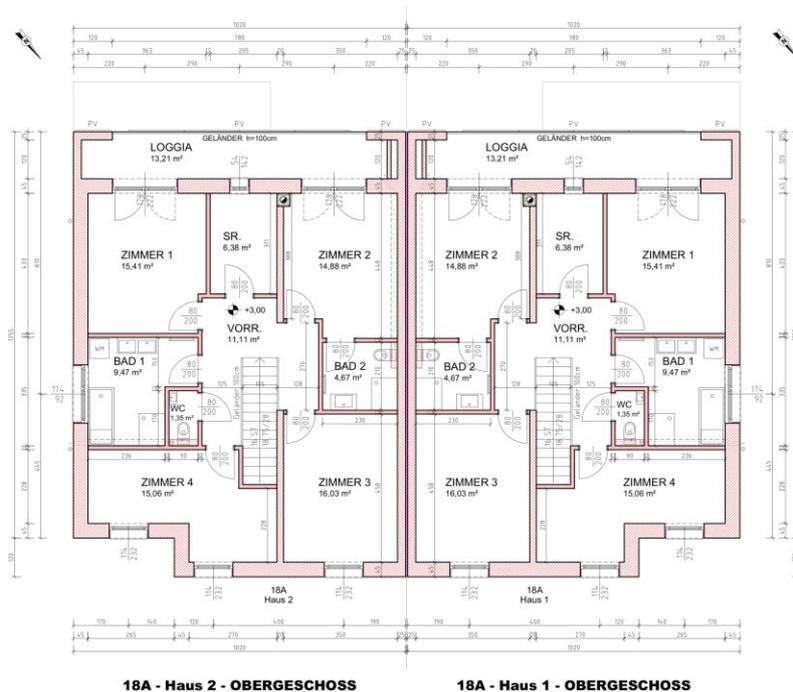




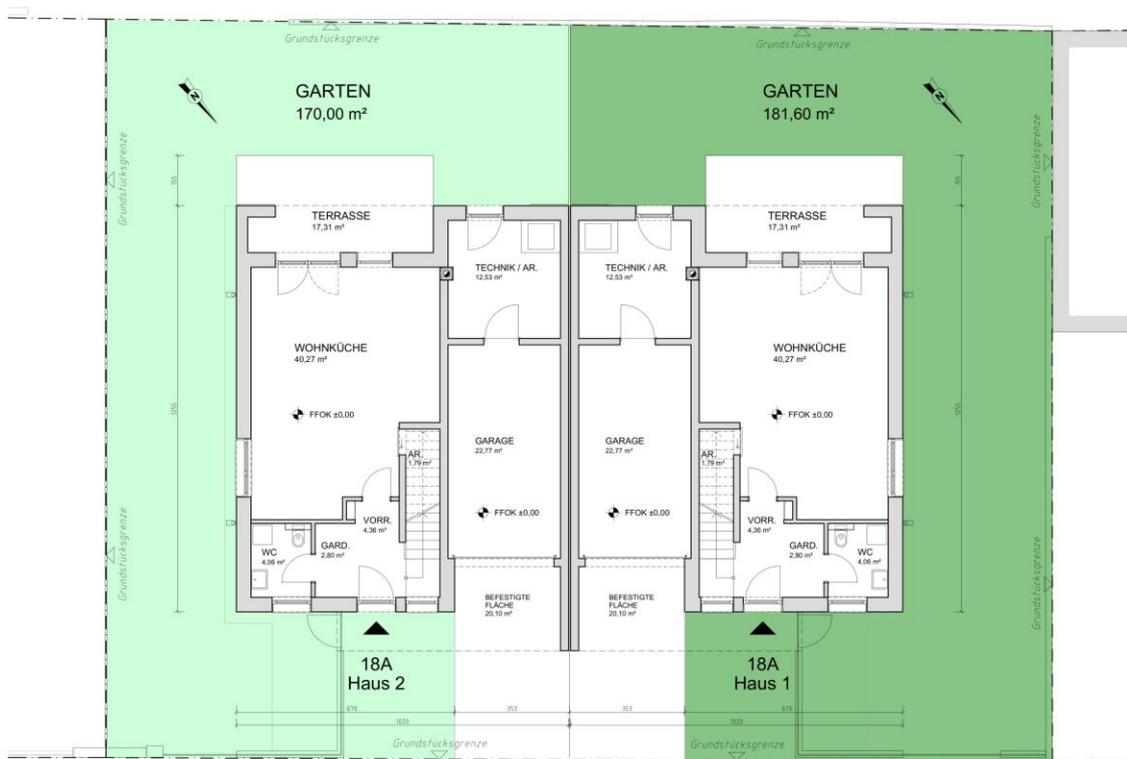




AUSFÜHRUNGSPLAN
FÜR NUTZWERTGUTACHTEN
2486 POTTENDORF, NEUSTIFTGASSE 18A
GST. 1079/1, EZ. 275, KG. 04106 POTTENDORF
GRUNDRISS ERDGESCHOSS M= 1:100 2023-12-01



AUSFÜHRUNGSPLAN
FÜR NUTZWERTGUTACHTEN
2486 POTTENDORF, NEUSTIFTGASSE 18A
 GST. 1079/1, EZ. 275, KG. 04106 POTTENDORF
GRUNDRISS OBERGESCHOSS M= 1:100 2023-12-01



AUSFÜHRUNGSPLAN
FÜR NUTZWERTGUTACHTEN
2486 POTTENDORF
NEUSTIFTGASSE 18A

GST. 1079/1 EZ. 275
KG. 04106 POTTENDORF
2023-12-01
LAGEPLAN M= 1:100

NEUSTIFTGASSE