

## **Charmantes Sommerhaus mit Potenzial in Pottendorf | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24033**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,51 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Dieses idyllische Sommerhaus in Pottendorf vereint Ruhe, Natur und vielfältige Möglichkeiten. Eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten mit jahrzehntealten Bäumen und einem modernen Pool, bietet die Liegenschaft den perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden. Gleichzeitig eröffnet sie Ihnen die Chance, Wohnbereiche nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und so ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft umfasst ein Grundstück von 755 m<sup>2</sup>, auf dem ein in den 1970er Jahren errichtetes Sommerhaus mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht. Ergänzt wird es durch eine Werkstatt (ca. 16,5 m<sup>2</sup>), ein Gartenhaus (ca. 9 m<sup>2</sup>), ein Nebengebäude und weitere praktische Nebenflächen.

Das Haus wurde teilweise modernisiert – Schlafzimmer und Bad präsentieren sich bereits im erneuerten Zustand, während Küche und Wohnzimmer bewusst im Altbestand belassen wurden. So haben Sie die Möglichkeit, die Räume individuell zu renovieren und ganz nach Ihren Wünschen auszustatten.

Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>, davon 12 m<sup>2</sup> überdacht) mit offenem Kamin, die gemütliche Stunden im Freien verspricht. Der Garten mit Pool, Obstbäumen und einer neuen Gartenhütte lädt zum Entspannen ein.

## Ausstattung & Highlights

- **Wohnfläche:** ca. 57 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** 757 m<sup>2</sup> (digital vermessen, im Grenzkataster eingetragen)
- **Nebengebäude:** Werkstatt, Schuppen, Gartenhaus, Gewächshaus
- **Pool:** 4 m Durchmesser, hochwertige Technik
- **Gartenhütte** (neu, ca. 9 m<sup>2</sup>, mit Stromanschluss)
- **Heizung:** Holzofen & Klimaanlage
- **Trinkwasserbrunnen** am Grundstück
- **Kanalanschluss** neuwertig

- **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen
- **Parkplatz:** Stellplatz am Grundstück, weitere Parkmöglichkeiten in der Gasse

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung von Pottendorf (Bezirk Baden). Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie Wien und Wiener Neustadt in kurzer Zeit:

- 5 Minuten zur A3 (Südostautobahn)
- 5 Minuten zum ÖBB-Bahnhof Pottendorf, ca. 10 Minuten nach Ebreichsdorf oder Wampersdorf
- 5 Minuten zur Expressbus-Haltestelle nach Wien
- 3 Gehminuten zu lokalen Buslinien

**Infrastruktur vor Ort:** Supermärkte, Apotheke, Ärztezentrum, Bauernmarkt, Gastronomie sowie Kindergarten und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen und Fachhochschulen sind in Baden, Eisenstadt und Wiener Neustadt leicht erreichbar.

## Rechtliche Angaben

- Energieausweis: Nicht erforderlich gem. § 5 Abs. 7 EAVG 2012

## Ihre Chance

Dieses Objekt bietet nicht nur Wohnen, sondern Lebensqualität. Dank des großzügigen Grundstücks, der naturnahen Lage und des vorhandenen Gestaltungspotenzials eignet sich die Liegenschaft sowohl für private Käufer mit Visionen als auch für Bauträger, die Entwicklungsmöglichkeiten erkennen.

**Verfügbar ab Herbst 2025**

## Kaufpreis

Der Kaufpreis wird auf Anfrage bekannt gegeben. Gerne senden wir Ihnen alle Unterlagen und

stehen für Besichtigungen zur Verfügung.

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

**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](#)

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.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap