

Attraktive Doppelhaushälfte in Siegersdorf zu kaufen!



Straßenansicht

Objektnummer: 3860_102

Eine Immobilie von RE/MAX Next

Zahlen, Daten, Fakten

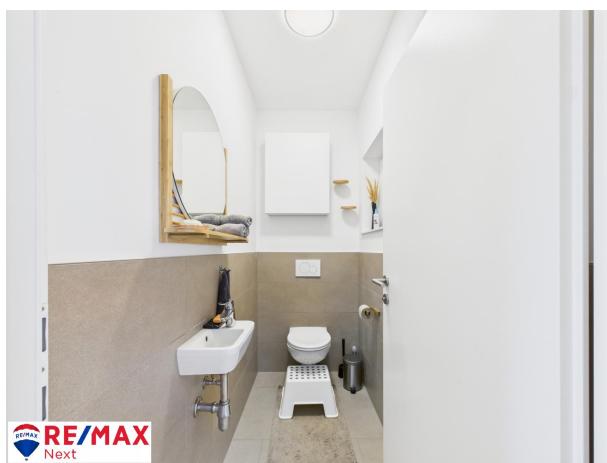
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Siegersdorf
Baujahr:	ca. 2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	430.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Dkff. (Uni) Violeta Schönhart

RE/MAX Next
Marktplatz 14/2/EG02
2486 Pottendorf













 **RE/MAX**
Next



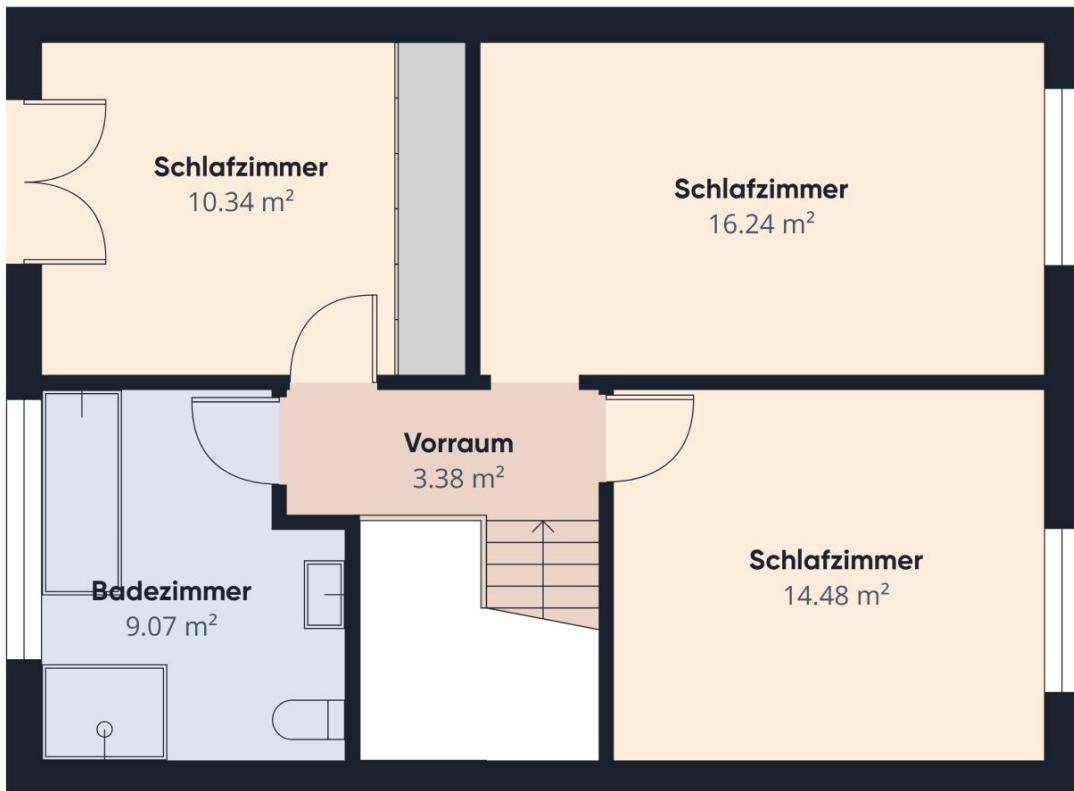
 **RE/MAX**
Next



 **RE/MAX**
Next







 **RE/MAX**
Next

Wohnfläche⁽¹⁾
55.61 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind angefahrene Angaben und nicht abmessungsfeststellbar. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

 **RE/MAX**
Next

Etage 1

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – es ist ein Ort zum Ankommen, Lieben und Leben. Auf rund 115,52 m² Wohnfläche auf zwei Etagen entfaltet sich ein Wohnkonzept, das durchdachte Architektur mit Funktionalität vereint. Diese hochwertige Doppelhaushälfte bietet nicht nur Raum, sondern modernen Wohnkomfort für die ganze Familie.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit Blick in den gepflegten Garten. Die große Glastür führt Sie direkt auf die Terrasse und schafft eine offene, einladende Atmosphäre, während die ruhige Lage für Erholung und Entspannung sorgt – sei es beim Lesen, beim gemeinsamen Filmabend oder Feiern mit Freunden.

Die helle und offene Küche mit praktischem Frühstücksplatz und gemütlichem Essbereich lädt nicht nur zum Kochen ein, sondern wird schnell zu einem zentralen Treffpunkt für Familie und Freunde. Hier entstehen kulinarische Momente, gemeinsames Lachen und der Duft von frisch zubereiteten Mahlzeiten – Erinnerungen, die bleiben.

Mit vier großzügig geschnittenen Zimmern bietet dieses Zuhause Platz für die ganze Familie – oder auch für Homeoffice, Gäste oder kreative Rückzugsorte. Das liebevoll gestaltete Kinderzimmer schenkt Raum zum Spielen und Wachsen, während zwei weitere Schlafzimmer erholsamen Schlaf und persönliche Ruheoasen garantieren. Die Lichtkuppel im Obergeschoss lässt natürliches Licht in die Innenräume und sorgt für Behaglichkeit und Wohlfühlstimmung.

Das stilvolle Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC überzeugt mit hochwertigen Materialien und Liebe zum Detail. Ein separates WC im Erdgeschoß sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Die perfekt angelegte Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zum Verweilen und Genießen ein – ob mit der Familie oder Freunden. Ihre Fahrzeuge stehen geschützt unter einem praktischen Carport seitlich des Hauses.

DETAILS IM ÜBERBLICK

- * 2022 errichtetes Massivhaus, das mit durchdachter Architektur und hochwertiger Ausstattung überzeugt
- * circa 115,52 m² Wohnfläche
- * offener, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang in den Garten
- * moderne, voll ausgestattete Küche mit Frühstücksplatz
- * 3 helle, geräumige Schlafzimmer, eines mit begehbarem Schrank
- * modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- * separates WC im EG
- * 3 Abstellräume (der eine von außen begehbar) bieten ausreichend Stauraum
- * hochwertige Parkettböden und moderne Fliesen
- * Fenster mit 3-Fach-Verglasung, Insektenschutz und elektrischen Rollläden
- * Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe

- * sonnige Terrasse mit ca. 18,96 m² mit Sonnenmarkise und Blick ins Grüne
- * circa 80,63 m² privater Garten
- * Carport für 2 Autos

Diese Doppelhaushälfte ist weit mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem Träume Wurzeln schlagen, Alltag zur Freude wird und jeder Tag ein Stück Zuhause bedeutet. Lassen Sie sich verzaubern!

Das Haus wird unmöbliert (bis auf die Küche und den Sanitärbereich) übergeben.

Einziehen und wohlfühlen!

LAGE & INFRASTRUKTUR

Siegersdorf ist eine familienfreundliche Ortschaft und Katastralgemeinde der Marktgemeinde Pottendorf im Bezirk Baden -Niederösterreich.

Der große Kinderspielplatz und der Hadlehrpfad laden zu abwechslungsreicher Bewegung in der Natur ein. Heurigenlokale und Biobauernhöfe, die ihre eigenen Erzeugnisse anbieten, sind fußläufig zu erreichen.

Im ca. 4 Km entfernten Pottendorf stehen Ihnen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und Bäckereien zur Verfügung. Ebenso finden Sie in dieser Umgebung zahlreiche Cafés, Restaurants und gemütliche Lokale, die zum Verweilen einladen. Das rege Vereinsleben sorgt für Abwechslung und stärkt den Zusammenhalt in der Gemeinde. Für Familien sind Schulen und Kindergärten gut mit dem Bus erreichbar. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen macht dieses Haus besonders attraktiv für junge Familien. Auch medizinische Versorgung ist in der Marktgemeinde Pottendorf gewährleistet, da sich eine Apotheke und bestens qualifizierte Ärzte und Therapeuten befinden.

Verkehrstechnisch ist die Lage ebenfalls hervorragend: Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind Sie in ca. 30 Minuten in Wien und in ca. 40 Minuten am Flughafen Wien-Schwechat. Die Städte Eisenstadt, Wiener Neustadt und Baden erreichen Sie gerade mal in 15 Minuten. Der Bahnhof Pottendorf ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, ebenso die Autobahn A3, die Ihnen eine schnelle Verbindung nach Wien und den umliegenden Regionen bietet.

Wer die Natur liebt, wird die Nähe zum Schlosspark Pottendorf und mit seinen zahlreichen Wanderwegen zu schätzen wissen. Der weitläufige Park bietet sich perfekt für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage im Grünen an.

RECHTLICHES

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine

Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. 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 kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

DOPPELMAKLER

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG.)

FINANZIERUNG

Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot?

Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt.

Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame

Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das

Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht

detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.).

Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit

geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können.

In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail!

Mit freundlichen Grüßen