

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Pottschach,  
Nähe Bahnhof: Ihr Sanierungsprojekt mit 556 m<sup>2</sup> Garten!  
199.000 Euro!**



**Objektnummer: 5519  
Eine Immobilie von Immobilienquartier**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2630 Pottschach
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	119,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Garten:</b>	556,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 210,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,71
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	8,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
Wien 1030

H +43699 124 715 92









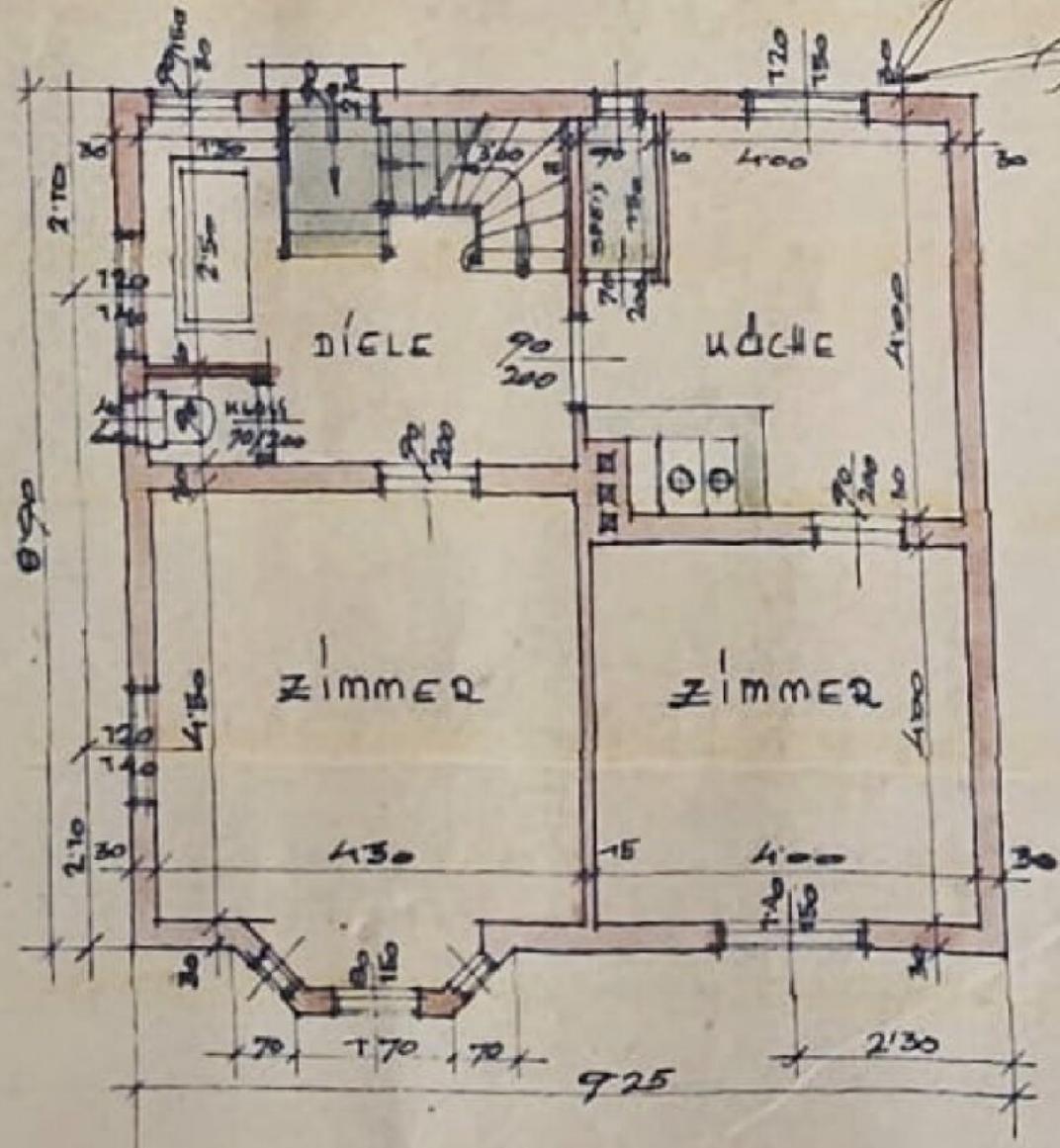




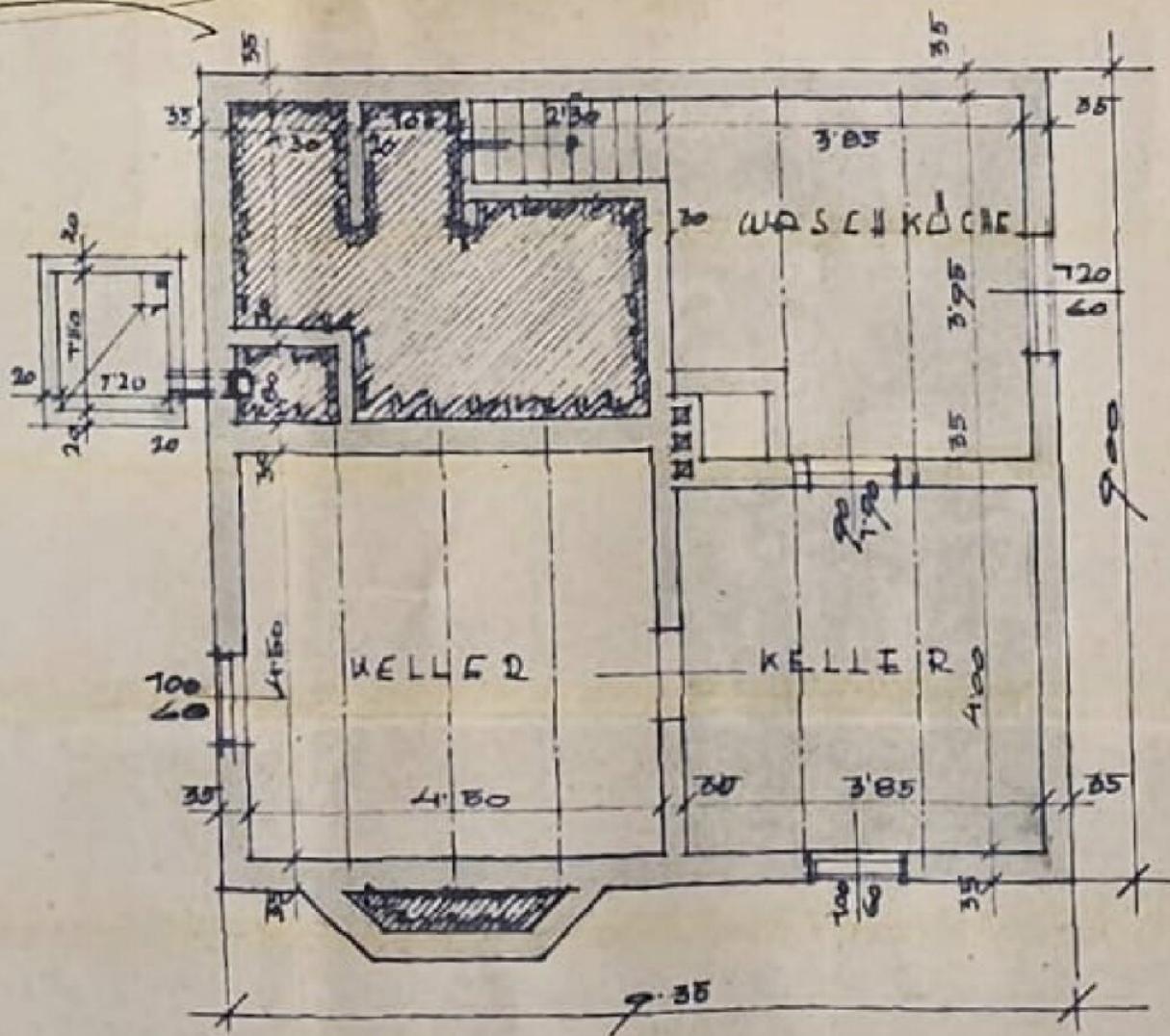
vom 11. Februar 1900 genehmigt.

Der Bürgermeister

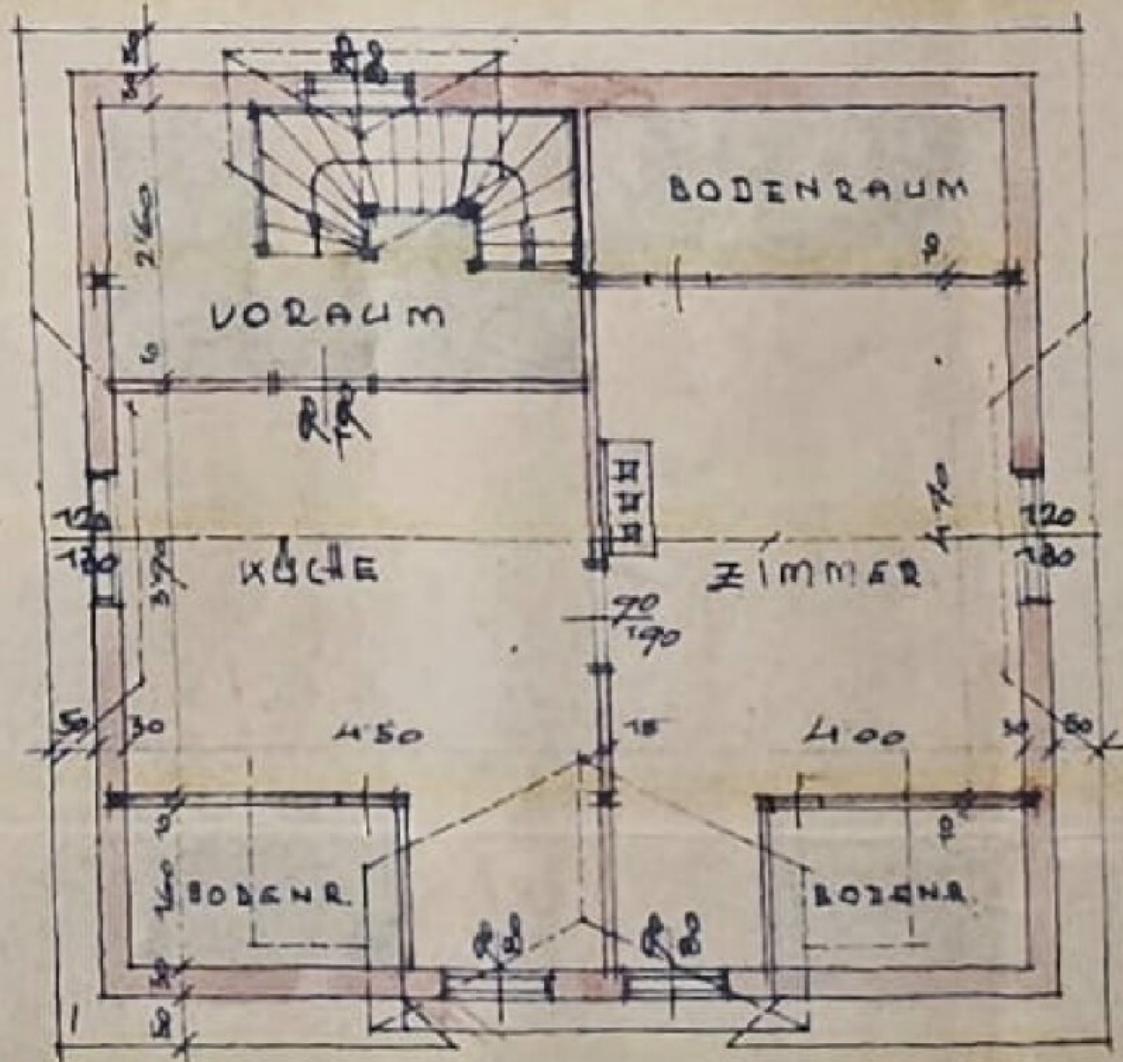
# Ebenerd.



*gelistet  
Hans Kellner*



# Dachgeschoss.



MASSSTAB 1:100.

# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in Pottschach, nur fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1935 errichtet und befindet sich auf einem 646 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt rund 119,30 m<sup>2</sup> (zuzüglich der Bodenraumflächen im Obergeschoss). Ergänzend bietet der Keller weitere ca. 52,68 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der großzügige Garten mit etwa 556 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Erholung und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Gebäude weist Modernisierungsbedarf auf; eine umfassende, zeitgemäße Sanierung wird empfohlen. Die Immobilie bietet jedoch großes Potenzial und eignet sich ideal für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause mit kreativen Ideen nach eigenen Vorstellungen renovieren und gestalten möchten.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

## **Erdgeschoss:**

- ein großer Eingangsbereich mit Zugang zum Keller
- eine separate 16 m<sup>2</sup> große Küche mit Speis
- ein zirka 19 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Erker
- ein zirka 16 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- eine separates WC

## **Obergeschoss:**

- ein Vorräum
- zwei weitere, geräumige zirka 18 m<sup>2</sup> große Zimmer
- ein Badezimmer, eine Toilette und eine weitere Küche wurden ohne Plankonsens in die ausgewiesenen Bodenraumflächen eingebaut

## **Keller:**

- ein 15 m<sup>2</sup> großer Heizraum
- ein weiterer 15 m<sup>2</sup> großer Kellerraum
- ein weiterer 21 m<sup>2</sup> großer Lagerraum

Das Einfamilienhaus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler. Auf Wunsch wird das Haus geräumt übergeben.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien und Pendler. Sie profitieren von einer

ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell in die umliegenden Städte gelangen. Zudem sind wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Supermarkt nur wenige Minuten entfernt. Die ruhige Umgebung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen dieses Zuhause zu einem idealen Rückzugsort für Familien und Pendler. Dank der optimalen Verkehrsanbindung erreicht man Wien Meidling mit der Schnellbahn in nur 47 Minuten.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** Schnellbahn S3, Rex 3

### **Kosten**

Kaufpreis: 199.000,- Euro

Betriebskosten: zirka 88 Euro pro Monat

Provision: 3 % zzgl. 20 % UST

### **Nähere Informationen & Besichtigungstermine:**

Bei weiteren Fragen oder für einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin bitte kontaktieren Sie **Hr. Bigus** unter **0699 / 12 47 15 92** oder per E-Mail: **bigus@immobilienquartier.at**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap