

**„NUR 25 MINUTEN von WIEN!“ EIN- ODER  
ZWEIFAMILIENHAUS – schönes ECKGRUNDSTÜCK**



**Objektnummer: 1671**

**Eine Immobilie von Immoberater IN KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Hauptstraße 12
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3464 Pettendorf
Wohnfläche:	174,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	235.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Mayer**

Immobroker IN KG  
Stockerauer Straße 181  
2100 Korneuburg

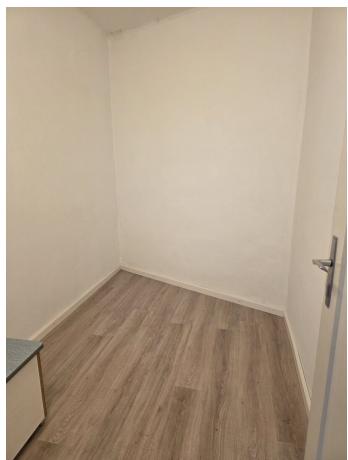
T +43 699 110 20 343

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









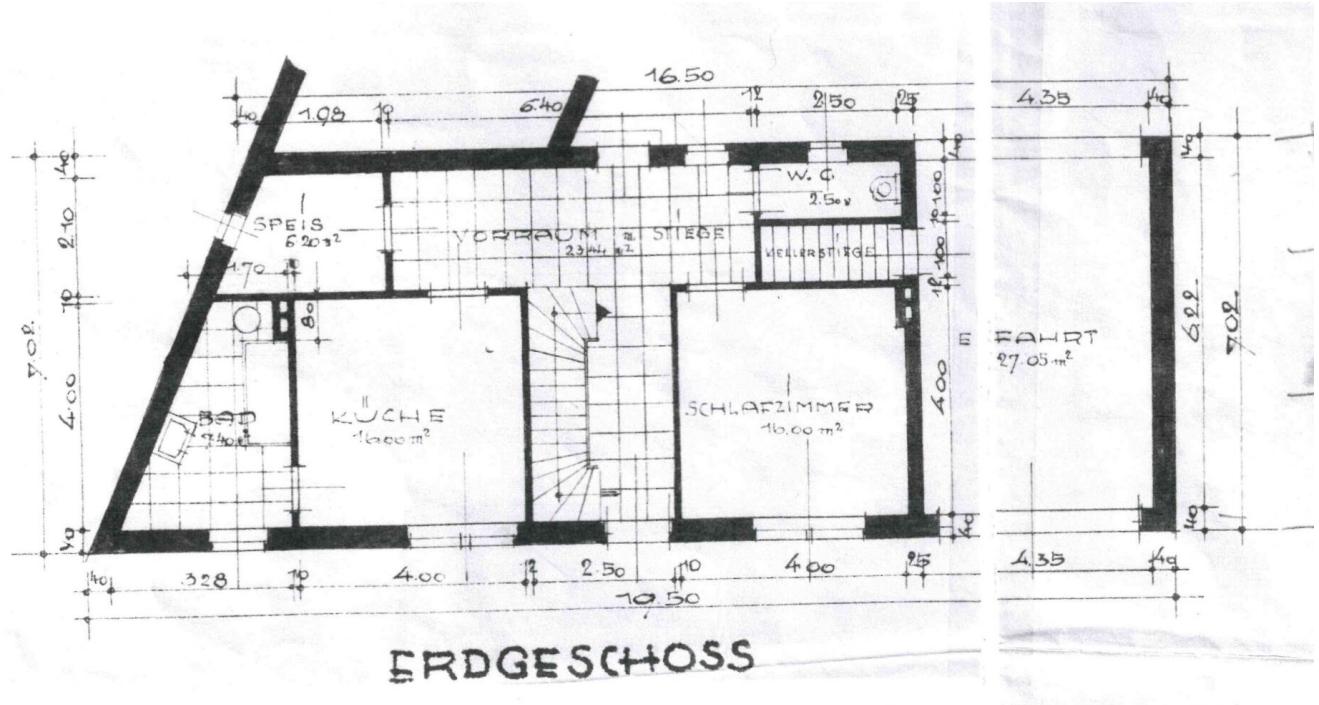


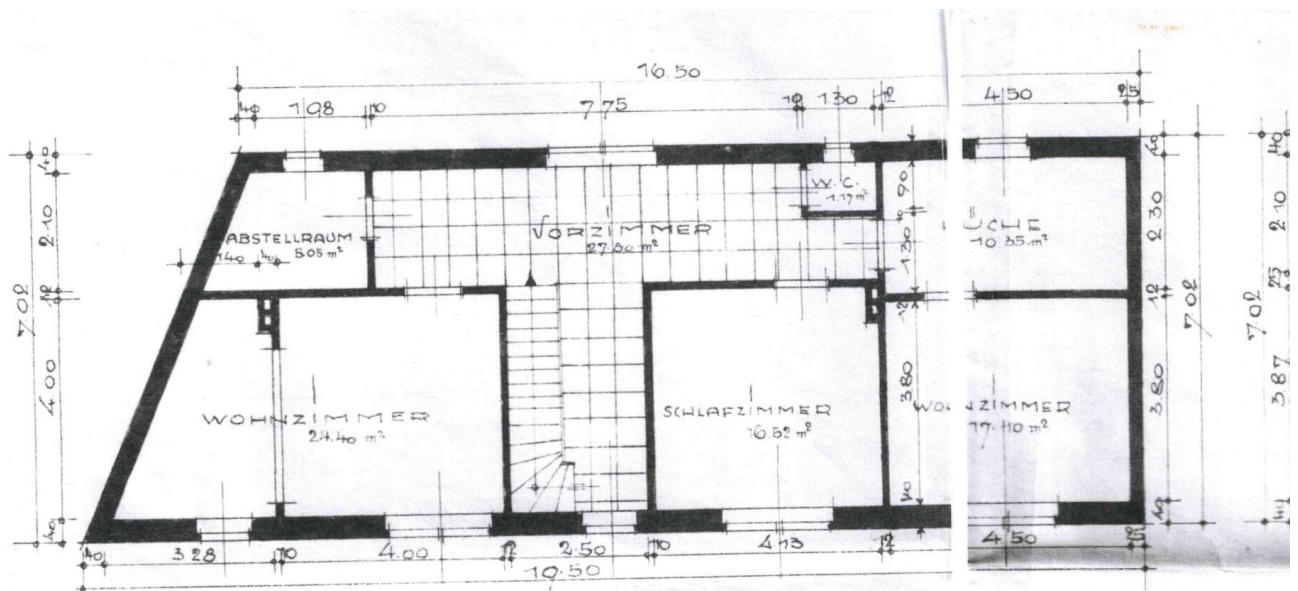






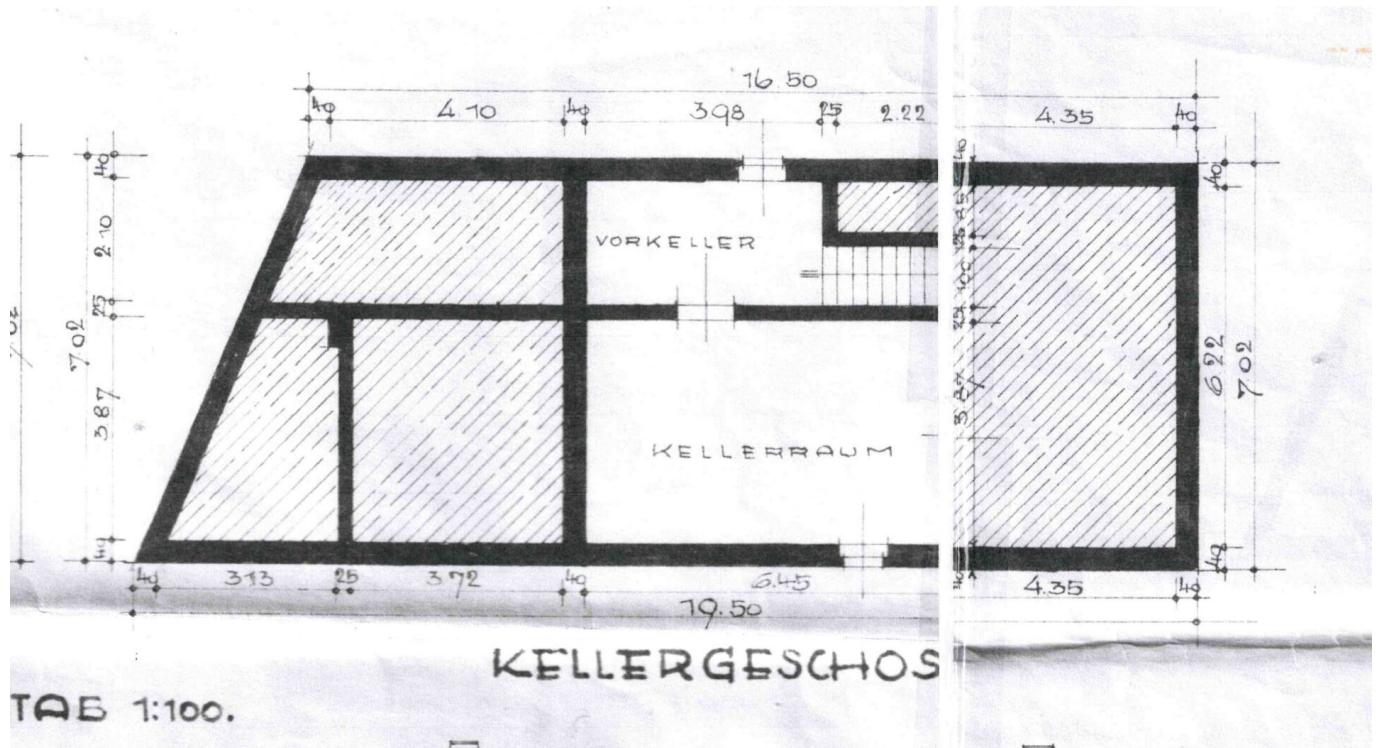


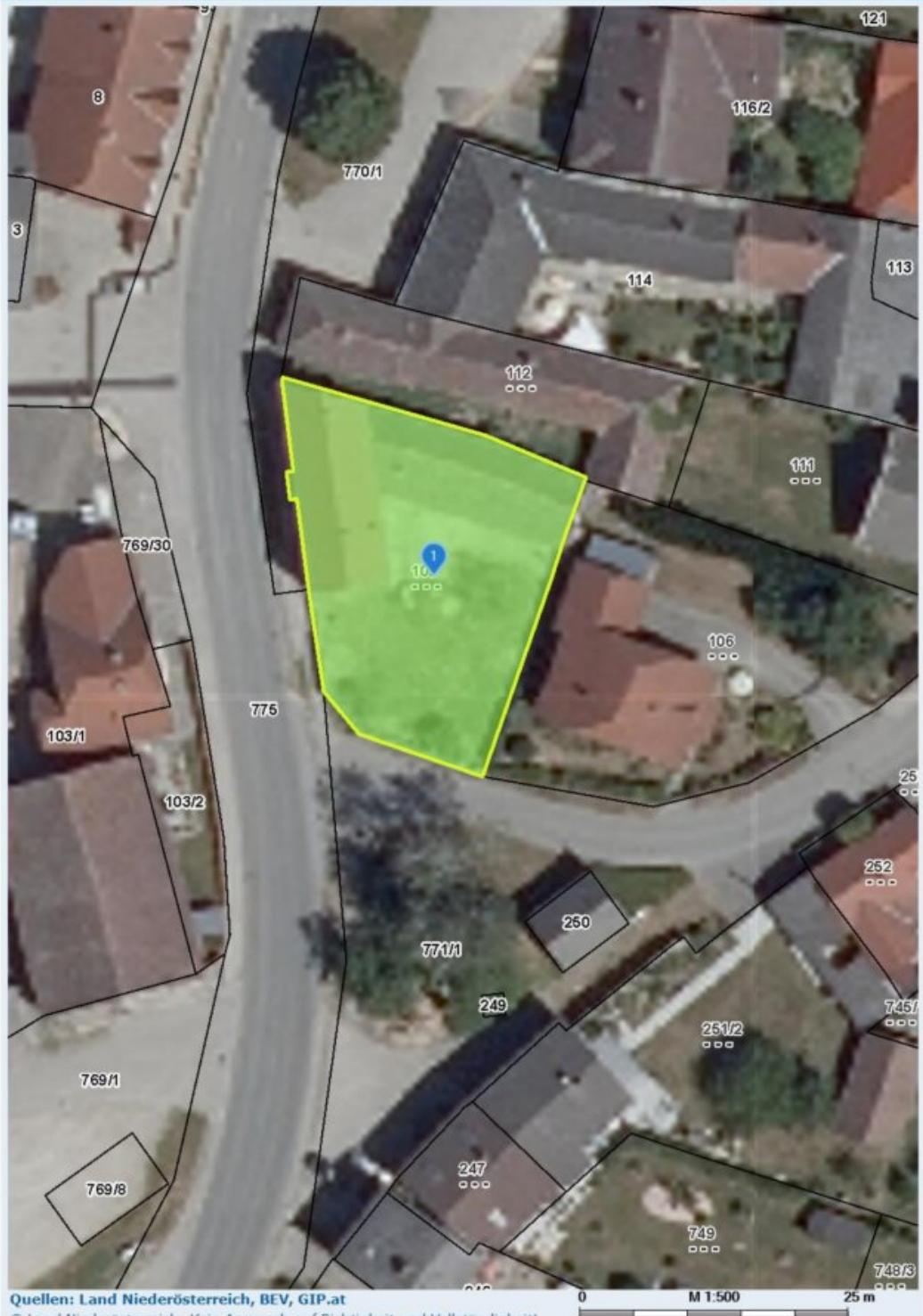




## OBERGESCHOSS

## MASZSTAB





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 17.11.2025

# Objektbeschreibung

„NUR 25 MINUTEN von WIEN!“ EIN- ODER ZWEIFAMILIENHAUS – schönes ECKGRUNDSTÜCK

Im Ort Pettendorf auf einem wunderschönen 670m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück befindet sich dieses renovierungsbedürftige Familienhaus mit einem alten Nebengebäude. Das zweigeschossige Ziegelmassivhaus könnte mit wenigen Umbauarbeiten zu einem Zweifamilienhaus umgestaltet werden, in beiden Stockwerken gibt es eine Toilette und ein Badezimmer. Ein leistungsfähiger Internetanschluss mittels Glasfaserkabel ist vorhanden - ideal für Homeoffice.

## Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (ca. 71 m<sup>2</sup>):** Wohnraum mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, Vorraum, Abstellraum
- **Obergeschoss (ca. 102 m<sup>2</sup>):** geräumiges Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Anschluss für Dusche, separates WC, Vorraum
- **Eine Einfahrt** bietet Platz um zwei KFZ abzustellen

Ein kleiner Teil des Hauses ist unterkellert.

Vor ca. 20 Jahren wurde das Dach des Wohngebäudes erneuert. Das Einfamilienhaus wird mit einer Gastherme mittels Radiatoren beheizt. Der Energieausweis weist einen HWB: 254 kWh aus. Das Gebäude wartet auf eine thermische Sanierung, aktuell gibt es umfangreiche Förderungen für die thermische Sanierung und den Heizkesseltausch unter sanierungsoffensive. at

Die Flächenwidmung des Grundstückes lautet Bauland-Agrar, es gibt keinen Bebauungsplan. Das Grundstück ist bereits im Grenzkataster eingetragen.

Verkehrsanbindung: 25 Autominuten bis zur Stadtgrenze Strebersdorf A22

Pettendorf kann mit dem Auto von Richtung Wien über die Autobahnabfahrt Stockerau Nord über die L4 Horner Bundesstraße oder von Richtung Tulln und Hollabrunn über die L19 Tullner Straße erreicht werden. Auch eine Busverbindung nach Tulln-Hollabrunn, oder Stockerau-Wien ist vorhanden. Mit dem Zug gelangt man über den nahegelegenen Bahnhof Gaisruck nach Stockerau – Wien Floridsdorf oder Absdorf – Tulln.

Im nahegelegenen Ort Hausleiten liegen die nächsten Einkaufsmöglichkeiten: wie Billa, Cafehaus, Trafik, Fleischerei, sowie Bank, Ärzte, Kindergarten und Volks- und Mittelschule.

**Kaufpreis: 235.000,-**

Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 069911 02 03 43.

*Um ihre Anfragen bearbeiten zu können benötigen wir, ihren vollständigen Namen, ihre Wohnadresse, ihre Emailadresse und Telefonnummer, wir bitten um Übermittlung all dieser Daten per Mail, vielen Dank! Gerne übermitteln wir Ihnen anschließend die Unterlagen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.