

**3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Parkplatz direkt beim Schossspark!**

*friends*<sup>®</sup>  
immobilien

*friends*<sup>®</sup>  
immobilien

FROHE  
*Weihnachten*

UND EIN SCHÖNES

NEUES JAHR 2025



WÜNSCHT IHNEN DAS GESAMTE FRIENDS TEAM!



**Objektnummer: 309686**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Zisser-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,76
Kaufpreis:	259.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	259.000,00 €
Betriebskosten:	149,76 €
USt.:	14,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Heckl, MBA**

Friends Immobilien GmbH

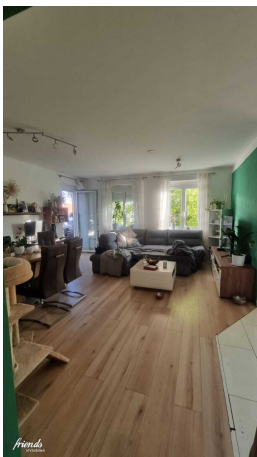
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 676 48 22 670  
H +43 676 48 22 670

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



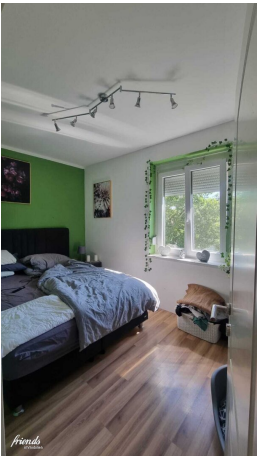
termin zur











## Objektbeschreibung

Diesmal darf ich Ihnen eine 3-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss in herrlicher Grünruhelage plus herrlicher Loggia anbieten.

Die attraktive Wohnung liegt im 2. Stock einer kleinen Wohnhausanlage mit nur 2 Stiegen, in einer Sackgasse (!!!) direkt neben dem Schlosspark Pottendorf. Mit Küche und Badezimmer ausgestattet, bietet die Wohnung auf rund 93m<sup>2</sup> Wohnfläche drei geräumige Wohnräume, sowie ein großes Vorzimmer (inkl. kleinem Abstellraum), ein Badezimmer mit Badewanne und eine Extratoilette.

Das weitläufige Wohnzimmer mit offener Wohnküche sowie Ausgang zur Wohlfühl-Loggia ist das Highlight dieser Neubauwohnung. Neben der funktionalen Raumaufteilung bietet die Wohnung auch ausreichend Platz für einen Mehrpersonenhaushalt. Hinzu kommt ein megagroßes Kellerabteil für Surfbrett, Ski und Co.. Auch die Betriebskosten sind überschaubar, sodass die Rendite im Verhältnis zu Bankzinsen durchaus konkurrenzfähig sind. Der Wohnung ist ein KFZ-Abstellplatz zugeordnet.

**FAZIT:** Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis in ruhiger Umgebung....die perfekte Wohnung für eine Single, Pärchen oder Familien!!!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <5.750m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap