

**" Traumhafte Doppelhaushälfte am See: Exklusives  
Wohnen direkt am Wasser "**



1 Seezugang

**Objektnummer: 1626\_25551**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Landegg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Alexander Krapfenbauer**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21



















**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

Especially nicht maßstäblich



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien





**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

Beispielhaft, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

**"Traumhafte Doppelhaushälfte am See: Exklusives Wohnen direkt am Wasser"** Träumen Sie von einem wunderschönen Zuhause, umgeben von idyllischer Natur, in welchem moderner Wohnkomfort und eine exzellente Lage sich zu einem perfekten Lebensraum vereinen? Dann könnte die Doppelhaushälfte am See, in Pottendorf / Landegg genau das sein, was Sie suchen. Diese beeindruckende Immobilie, die im Jahre 2007/2008 erbaut wurde, erstreckt sich stolz über eine Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> und eine Gesamtnutzfläche von 210 m<sup>2</sup>, eingebettet in ein großzügiges Grundstück von 320 m<sup>2</sup>, das nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch den direkten Seezugang hervorsteht. Der voll ausgebauter Keller beherbergt eine Waschküche und ein Gym, das keine Wünsche offen lassen dürfte. Eine großzügige Garage mit direktem Gartenzugang, sowie einem weiteren Autoabstellplatz runden das Angebot. Der großzügige Wohnraum, von natürlichem Licht durchflutet, öffnet sich zu einer etwa 22 m<sup>2</sup> großen, überdachten Sonnenterrasse, die selbst bei weniger gutem Wetter zu entspannten Stunden einlädt. Dies bietet den perfekten Rahmen für gemütliche Abende oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Die hochwertige Einbauküche, inklusive aller notwendigen Geräte, fügt sich nahtlos in das offene Wohnkonzept ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Des Weiteren bietet dieses außergewöhnliche Heim ein großzügiges Schlafzimmer von etwa 17 m<sup>2</sup>, das mit einem praktischen Schrankraum ausgestattet ist, sowie zwei weitere Zimmer, die mit 12,5 m<sup>2</sup> und 12,7 m<sup>2</sup> genügend Raum für individuelle Entfaltung bieten. Ein weiteres Highlight ist das moderne Tageslichtbad, welches mit einer Badewanne und Dusche, sowie einer Toilette, keine Wünsche offen lässt. Modernste Ausstattungsmerkmale, wie die Fußbodenheizung, die zentrale Pelletsheizung für die gesamte Anlage, Kunststofffenster mit Rollläden und Insektenschutz, unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Alarmanlage. Im liebevoll angelegten Garten finden Sie einen gemauerten Grill und eine automatische Bewässerungsanlage, die die Pflege erleichtert, sowie eine Pergola mit einem Dach zum Öffnen und einer Markise, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Wohnen in Pottendorf bedeutet, die Vorzüge einer ruhigen und naturnahen Umgebung zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten zu müssen. Dieses Zuhause garantiert nicht nur durch seine hochwertige Bauweise und Ausstattung Lebensqualität auf höchstem Niveau, sondern auch durch seine perfekte Lage, nur 20 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Willkommen zu Hause! Begeistert? Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese einzigartige Immobilie könnte der Ort sein, an dem Sie Ihre Zukunft gestalten. Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#) **Richtpreis: € 489.000,--\*)** **Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 52.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.44



rgieeffizienz:  
Klasse Faktor Ges C  
amtenergieeffizien  
z: