

**Ruhige 2-Zimmer Wohnung mit Loggia, Blick ins Grüne  
und Gartenmitbenutzung sucht neue Eigentümer!**



Vorraum

**Objektnummer: 3860\_55**

**Eine Immobilie von RE/MAX Next**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Landegg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	54,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,36
<b>Kaufpreis:</b>	98.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



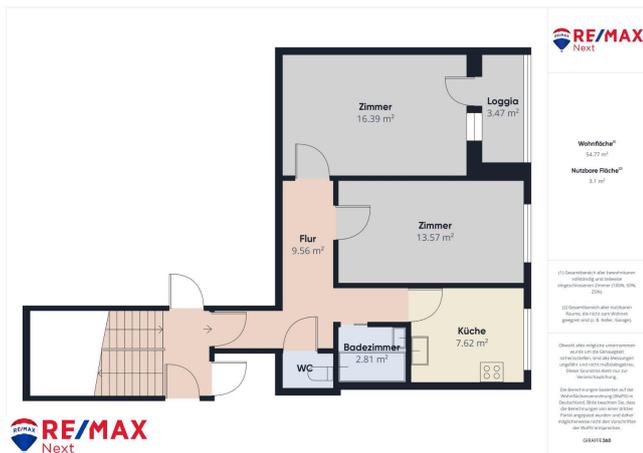
**Dkff. (Uni) Violeta Schönhart**

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









## Objektbeschreibung

Ich darf Ihnen exklusiv diese helle und ruhige 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Landegg zum Kauf anbieten! **BESCHREIBUNG** Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses, das in den 60er Jahren errichtet wurde. Die Wohnung ist über wenige Stufen zu erreichen und bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnen. Das Apartment besticht durch seine helle und freundliche Atmosphäre sowie die gemütliche Loggia, die einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet. Ausstattung: \* Circa 54,77 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche \* Einladender Eingangsbereich \* Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur verbauten Loggia \* Gemütliche Loggia mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden \* Separate, gut ausgestattete Küche aus dem Jahr 2023 \* 1 helles Schlafzimmer \* Badezimmer mit Badewanne, zwar etwas in die Jahre gekommen, bietet jedoch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung \* Praktisches separates WC für zusätzlichen Komfort \* Laminatböden in den Wohnräumen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre \* Gartenmitbenutzungen - hier können Sie sich Ihre eigene grüne Oase erschaffen. \* Heizung mittels Infrarotpaneele an den Wänden - die Heizkörper wurden 2023 erneuert Parkplätze befinden sich unmittelbar vor der Liegenschaft. Diese 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Landegg ist ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige, grüne Oase in zentraler Lage suchen. Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und dem Potenzial dieser Wohnung begeistern! **LAGE** Landegg ist eine Ortschaft der Marktgemeinde Pottendorf im Bezirk Baden in Niederösterreich. Die strategisch günstige Lage zeichnet sich aus durch: + Öffentliche Verkehrsmittel: Die Nähe zum Bahnhof Pottendorf - Landegg bietet eine schnelle Anbindung nach Wien, Eisenstadt und Wiener Neustadt. + Autobahn: Rasche Erreichbarkeit der A3 sowie weiterer Verkehrsknotenpunkte in der Umgebung. + Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur: Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Zahnärzte, Restaurants und alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Pottendorf vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar. + Ruhige Umgebung: Landegg und insbesondere die Lage der Wohnung bieten eine idyllische und entspannte Umgebung, die nach einem langen Arbeitstag eine willkommene Erholung versprechen. **ENTFERNUNGEN** Kinderkrippe: ca. 400 m STARKL Gartencenter: 550 m Bahnhof Pottendorf-Landegg: circa 1 km Schlosspark Pottendorf: circa 1,8 km EUROSPAR Pottendorf: circa 1,4 km BULLA Plus: 1,5 km Ärzte: circa 1,3 km Wien: circa 25 Autominuten Baden: circa 20 km Wiener Neustadt: circa 17 km Eisenstadt: circa 15 km Flughafen Wien Schwechat: circa 30 Autominuten **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. **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. Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

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