EXPOSÉ

Objektnummer O2100161355 · Stand 18.11.2026



Mehrfamilienhaus mit Werkstatt in Niederösterreich

2486 Pottendorf

ZU VERKAUFEN

650.000 €

Wohn-/Nutzfläche	**1.280 m²**
Objektart	**Wohn- und Geschäftshaus**
Vermarktung	**Zu Verkaufen**
Objektnummer	**O2100161355**

BESCHREIBUNG

Dieses attraktive Anwesen befindet sich in einer bevorzugten Lage in Niederösterreich und kombiniert Wohn- und Gewerberäume auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.280 m². Es umfasst ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohnungen sowie eine angeschlossene Werkstatt mit einer umfangreichen Lagerfläche.

Grundstücks- und Gebäudedetails:
- Gesamtgrundstücksfläche: 1.280 m²
- Bebaute Fläche (Wohnhaus und Garage): 415,84 m²

Wohnungen:
- Wohnung Top 1:Erdgeschoß, 53,64 m² Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Bad, WC
- Wohnung Top 2:Erdgeschoß, 39,28 m² Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, WC
- Wohnung Top 3:Erdgeschoß, 48,04 m² Wohnküche, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, WC,
- Wohnung Top 4:Maisonette im Erdgeschoß (62,60 m²) und Obergeschoß (101,57 m²), Gesamtfläche 164,17 m²

-**Obergeschoß:** Küche, großer Wohnsaloon, zwei Schlafzimmer, großer Balkon, Korridor und ein großes Bad.
-**Erdgeschoß:** große Wohnküche, großes Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, WC,

-Wohnung Top 5:kann durch Trennung der Maisonette entstehen mit einer Fläche von 62,60 m²

Einfahrt und Lagerfläche:

- **Lagerfläche:** Das Lager bietet eine Fläche von 79,32 m2 perfekt für die sichere Aufbewahrung von Fahrzeugen.
- **Einfahrt:** Die ausgedehnte Zufahrt erstreckt sich über 287 m2, was die problemlose Ein- und Ausfahrt von Autos jeder Größe ermöglicht.

Lage und Infrastruktur:
- Das Anwesen befindet sich in einer idyllischen Gemeinde mit exzellenter Infrastruktur, einschließlich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Restaurants.
- Die Nähe zu einer Hauptverkehrsstraße garantiert eine ausgezeichnete Anbindung an Wien und umliegende Städte.

Zusätzliche Merkmale:
-Ein großzügiger, gepflegter Garten mit Spielplatz und Grillplatz ist vorhanden.
-Parkplätze stehen für Bewohner und gewerbliche Nutzer zur Verfügung.
-Die Immobilie ist nach Energieeffizienzklasse C klassifiziert, was auf einen moderaten Heizwärmebedarf hinweist.

Zusatzinformation:

- Bilder der Anlage werden in Kürze folgen.

Kaufpreis:**650.000,- Euro**, (Verhandlungsbasis)
Grunderwerbssteuer 3,5 %
Eintragungsgebühr 1 %
Vertragserrichtungskosten ca. 1,5 %
Provisionsfrei

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus Wohn- und Gewerberaum und ist perfekt für Investoren oder Unternehmer geeignet, die sowohl die Nähe zur Großstadt als auch die Vorteile eines ruhigen, ländlichen Umfelds suchen. Mit seiner flexiblen Raumaufteilung und den umfangreichen Nutzflächen stellt das Anwesen eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Baden**

Stadtbezirk	**Landegg**
Lage	**Pottendorf**
Käuferprovision	**provisionsfrei %**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Gesamtfläche	**1.280 m²**
Ladenfläche	**366,32 m²**

IHR ANSPRECHPARTNER

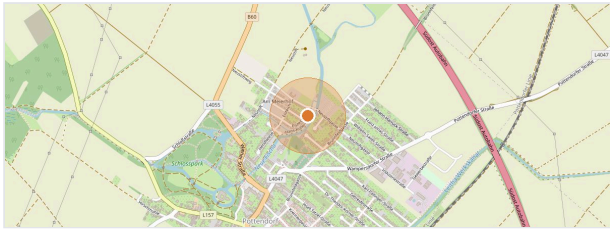


Cornelia Kalhs
Mobil: +43 664 45 48 735
E-Mail: c.kalhs@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=289830