

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Monika Vass

☎ +43 650 / 333 67 63

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ vass@immovos.at

Datum: 02. 05. 2024

HERRSCHAFTLICH MÄRCHENHAFTES TRAUM-SCHLOSS MIT SCHIER GRENZENLOSEN ENTWICKLUNGSPOTENZIAL



ÜBERBLICK

Objekt ID:	44279
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Baden
Ort:	Pottendorf

KOSTEN

Preis:	€ 2.900.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	1.277,00 m ²
Grundstücksfl. ca.:	1.896,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2010
Geschosse:	3
Stellplätze	6
Freiplatz:	
Anzahl Balkone:	4
Bäder:	4

Exklusiv für Sie bieten wir 2 herrschaftlich ausgestattete Wohneinheiten, situiert in einer eindrucksvollen Villa, im historischen Stil. Die großzügig vorhandene Wohnfläche teilt sich in eine Dachgeschosswohnung von ca. 150m² und eine auf 2 Stockwerke verteilte Wohnung, mit ca. 376 m².

Die prunkvolle, fast schon dekadente Bauweise versprüht in jedem Raum dieses Anwesens ein aristokratisches Flair, wie es dieser Tage selten zu finden ist. Dieser Eindruck wird unter anderem durch diverse Bau-Elemente unterstrichen. Wie zum Beispiel die malerischen Erkerfenster, die fein gearbeiteten Kamine wie Kachelöfen oder als besonderes Highlight eine Tiroler Holzdecke aus dem 18. Jahrhundert, welche aus einem historischen Gebäude in Wien ausgebaut, nach Pottendorf gebracht und in beispielloser feinsten Arbeit in die Villa integriert wurden.

Des Weiteren steht Ihnen ein bereits baubewilligtes Projekt für ein Wohngebäude von 750m² zur Verfügung.

Alter:	Neubau
Heizung:	Ofen Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	39,6 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,50
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Parkplatz	✓
Sauna	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Alarmanlage	✓
Gartennutzung	✓

Dies ermöglicht die Errichtung von 7 luxuriösen Wohnungen mit Terrassen, die einen wunderbaren Blick auf den angrenzenden Schlosspark bieten, sowie die Errichtung von Gewerbeflächen (Café, Museum, Ordination) auf Ihrem Grundstück.

Eine absolute Besonderheit ist die Möglichkeit, ein Wasserkraftwerk zu errichten. Die neben dem Grundstück vorbei fließende Fischa erlaubt eine krisensichere Energiegewinnung aus umweltfreundlichen Ressourcen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich eine Drogerie und ein Supermarkt. Das Stadtzentrum lockt mit seiner fußläufigen Erreichbarkeit. Dank der Nähe zum historischen Schlosspark zählt die Liegenschaft zu den begehrtesten in Pottendorf!

Die Lage Pottendorf betört mit ihrer Ruhe, dem ländlichen Flair und der kurzen Entfernung nach Wien und der Shopping-City-Süd!

Kaufpreis:

Kaufpreis: € 2.900.000.-

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt











