

# Exposé

## Wohnen in Pottendorf

**Großes Grundstück (ca. 1.465 m<sup>2</sup>) mit Altbestand & freiem Blick Richtung Schneeberg**



Objekt-Nr. OM-414145

**Wohnen**

Verkauf: **800.000 €**

2486 Pottendorf  
Niederösterreich  
Österreich

Grundstücksfläche	1.465,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von **1.465 m<sup>2</sup>** in **Pottendorf, Niederösterreich**, bebaut mit einem älteren Einfamilienhaus (Altbestand).

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **ruhige Lage** sowie den **freien, unverbauten Blick Richtung Schneeberg**, da sich auf der gegenüberliegenden Seite ausschließlich Ackerflächen befinden. Dieser Ausblick stellt ein besonderes Highlight des Grundstücks dar.

Das bestehende Wohnhaus befindet sich im **ursprünglichen Zustand** und wurde nicht modernisiert. Lediglich die **Gastherme wurde im Jahr 2025 erneuert**. Der Altbestand eignet sich daher entweder für eine **Sanierung nach eigenen Vorstellungen** oder bietet **Potenzial für einen Abbruch und eine Neubebauung**, vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen.

Aufgrund der **Grundstücksgröße, Lage und Widmung** ist die Liegenschaft sowohl für **Privatpersonen/Familien** als auch für **Bauträger oder Investoren** interessant.

## Sonstiges

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in **Pottendorf (Niederösterreich)** in einer ruhigen Wohnstraße mit überwiegend Einfamilienhausbebauung.

Die **gegenüberliegende Seite ist unverbaute Ackerfläche**, wodurch ein freier Blick Richtung **Schneeberg** gegeben ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Lage verbindet **ländliche Ruhe** mit **guter Infrastruktur** und Anbindung an die umliegenden Orte.- Gasheizung (Therme erneuert 2025)

- Altbestand, unsaniert
- Großzügiges, ebenes Grundstück
- Vollerschlossen

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Grundstücksübersicht 1.465 m<sup>2</sup>



Ruhige Lage mit Weitblick



# Exposé - Galerie



Altbestand Einfamilienhaus



Haus auf großzügigem Grundstück

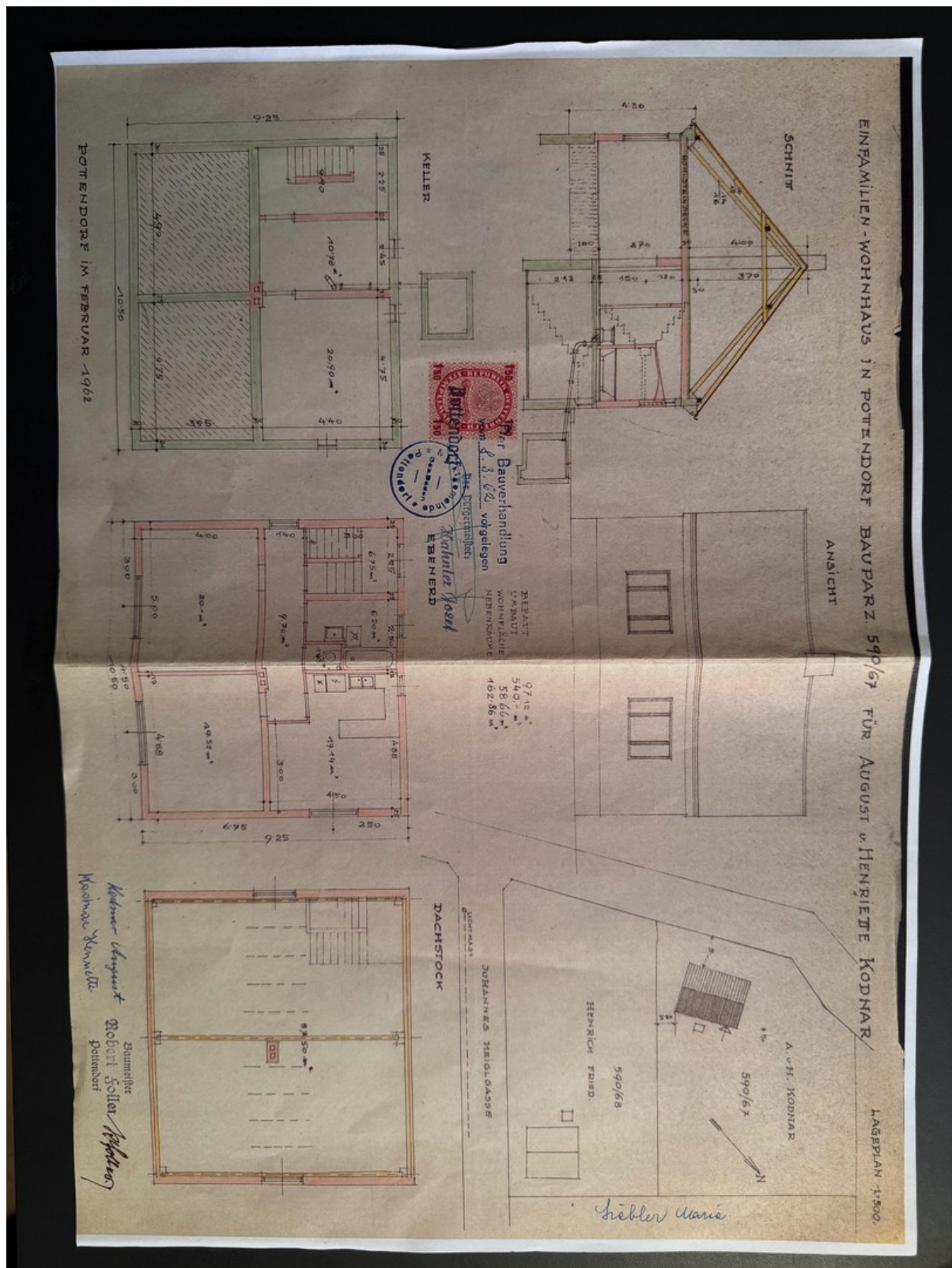
# Exposé - Galerie



Lage & Grundstücksgrenzen



# Exposé - Grundrisse



Bestandsplan Haus