



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Erna Bruckner

☎ +43 664/1000944

✉ erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at



REPRÄSENTATIVE VILLA MIT BLICK IN DEN SCHLOSSPARK

Datum: 18. 10. 2025



Überblick

Objektnummer: 2417/9497
Vermarktungsart: Kauf
Objektart: Haus
Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Baden
Ort: Pottendorf
Nähe: Schlosspark
Beziehbar ab: sofort

Kosten

Kaufpreis: € 2.900.000,00

Flächen

Beschreibung

REPRÄSENTATIVE VILLA MIT BLICK IN DEN SCHLOSSPARK

Diese großzügige, moderne mit historischen Elementen errichtete Neubauvilla befindet sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 1900 m² neben dem Schlosspark in Pottendorf.

Die Wohnfläche von ca. 530 m² gliedert sich in:

Erdgeschoß: Eingangsbereich mit Tiroler Holzdecke aus dem 18. Jahrhundert,
Wohnbereich mit Küche, 2 Zimmer, Badezimmer, Toilette.

Obergeschoß: 3 Zimmer, Schrankraum, 2 Badezimmer, 2 Toiletten, 1 Sauna

Dachgeschoß: Wohnraum mit integrierter Küche, 2 Zimmer, Schrankraum, Badezimmer, Abstellraum, Toilette



Wohnfläche:	ca. 527,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.896,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC's:	5
Balkone:	4
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Etagen gesamt:	3
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	5,00
Unterkellert:	Nein
Sauna:	Ja
Gartennutzung:	Möglich
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche:	Ja
Küche möbliert:	Ja
Bad:	Ja
Geschirrspüler:	Ja

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
Heizwärmebedarf:	39.6 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	B

Diese neuwertige Villa präsentiert die gehobene Ausstattung mit Parkettböden, elektrische Jalousien, Bodenbelege zeitweise mit Marmor, offener Kamin, Fussbodenheizung (Gas), Luxusbäder, Sauna, Einbauküchen, Historische Elemente aus dem 18. Jahrhundert, Hausbrunnen, Balkon, Zugang zum Schlosspark.

Weiteres befinden sich: ein großes, altes Nebengebäude mit dem zusätzlich ca. 750m² Wohnfläche erzielt werden kann, einige Autoabstellplätze

In Pottendorf befinden sich: Drogerie, Supermärkte, Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Bäckerei, Bank, Post, Tankstelle

Lage: Bushaltestelle ca. 300 Meter, Bahnhof ca. 1.500 Meter entfernt,
Autobahnanschluss ca. 2000 Meter entfernt.

Für Detailfragen beziehungsweise zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Um Sie bemüht:
Fr. Bruckner, Tel.: 0664/1000944, Email:
erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließliche auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden wird!

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9497







