

**LICHTDURCHFLUTETE CA. 80 m<sup>2</sup> GROSSE  
3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN GRÜNRUHELAGE  
VON POTTENSTEIN ZU KAUFEN!**



IMMO GITH

**Objektnummer: 338618610**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2563 Pottenstein
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	211,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,79
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,75 €
<b>USt.:</b>	18,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







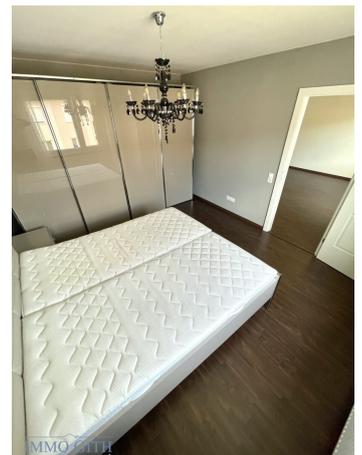








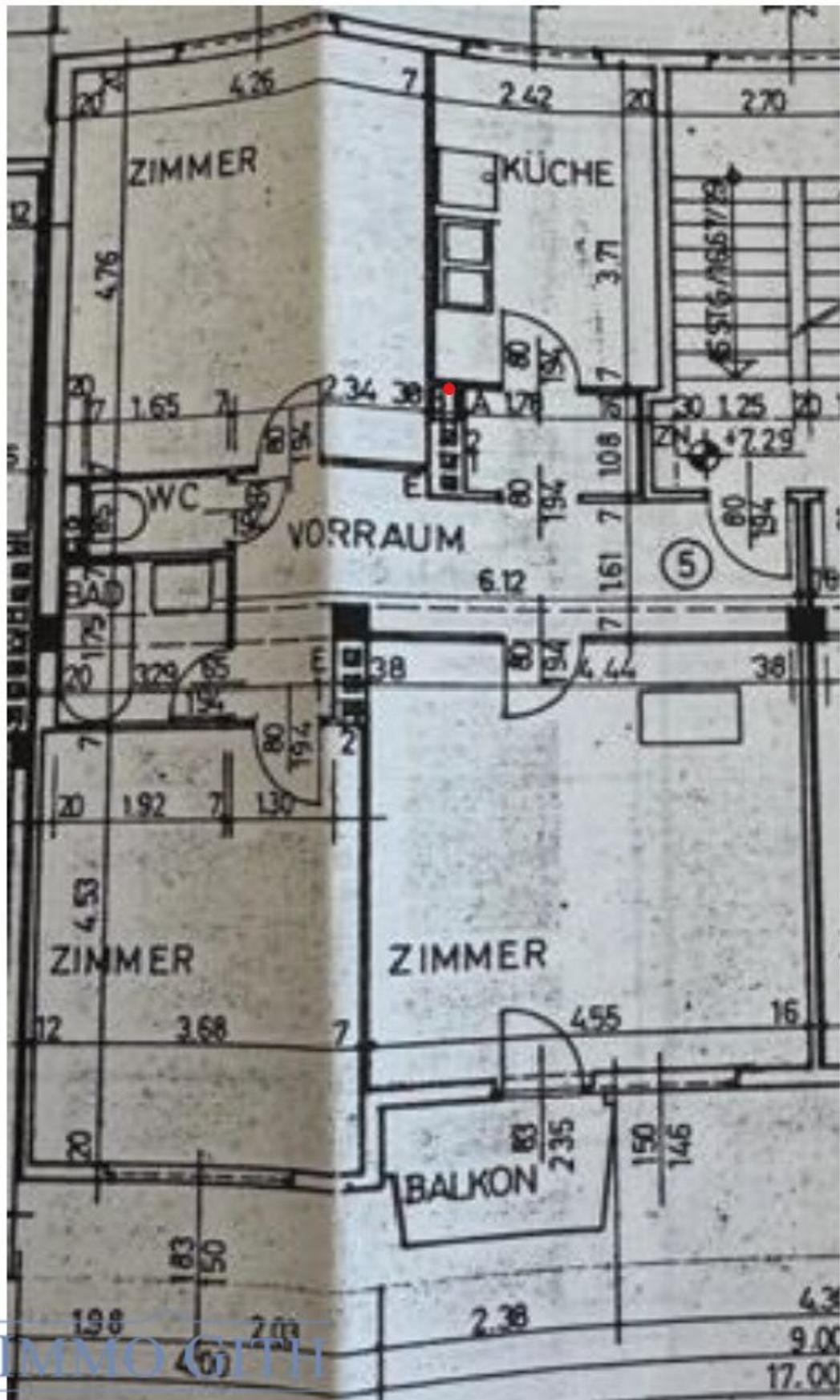












## Objektbeschreibung

### LICHTDURCHFLUTETE CA. 80 m<sup>2</sup> GROSSE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN GRÜNRUHELAGE VON POTTENSTEIN ZU KAUFEN!

Ruhig und naturnah gelegen, nur wenige Schritte von der **Triesting** entfernt, liegt diese sonnige **3-Zimmer-Wohnung** im **2. Stock** eines gepflegten Wohnhauses. Die ausgewählte Stiege umfasst lediglich **sechs Einheiten**, was eine private und angenehme Wohnatmosphäre garantiert. Die durchdachte Raumaufteilung, helles Ambiente und der Balkon mit Grünblick machen sie besonders attraktiv.

#### DIE WOHNUNG:

- Ca. **80 m<sup>2</sup>** + Balkon
- Eingangsbereich / Vorzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Moderne Einbauküche
- Großzügiges Badezimmer mit **Badewanne, Dusche & WC**
- Balkon mit **herrlichem Grünblick**
- Fenster mit **außenliegendem Sonnenschutz & Fliegengittern**
- **Vaillant-Gasetagenheizung**

Ein **Kellerabteil** und eine **gemeinschaftliche Waschküche** stehen zur Verfügung.

#### DIE LIEGENSCHAFT:

Das Wohnhaus wurde in den **1960er-Jahren** errichtet und etwa **vor rund 30 Jahren umfassend saniert**. Es präsentiert sich bis heute in gepflegtem Zustand. Die ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zur Triesting bietet ein hohes Maß an Lebensqualität mit viel Natur,

Entspannung und Freiraum direkt vor der Haustür – ideal für Familien, Paare oder Menschen, die ein stilvoll-naturnahes Wohnumfeld schätzen.

## **INFRASTRUKTUR & LAGE:**

Die Marktgemeinde **Pottenstein** im Triestingtal bietet eine **sehr gute Nahversorgung und hohe Wohnqualität**. Supermärkte, Apotheke, Bankfilialen, Nahversorger, Gastronomie sowie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind **rasch erreichbar**. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Grünanlagen, Wanderwegen und einer idealen Kombination aus Ruhe und Anbindung.

## **KOSTEN:**

**Kaufpreis:** € 175.000,-

**Kaufnebenkosten:** ca. 10 % des Kaufpreises

**Betriebskosten inkl. USt (laut Vorschriftung 2025):** € 208,73 brutto

**Rücklage monatlich:** € 82,07

**Rücklagenstand per 31.12.2024:** 187.480,35

**Maklerprovision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap