

## Charmante Eigentumswohnung in Rottenbach



**Objektnummer: 5753/516647690**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weeg 18
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4681 Rottenbach
Baujahr:	1999
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	150.765,00 €
Betriebskosten:	153,52 €
Sonstige Kosten:	45,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

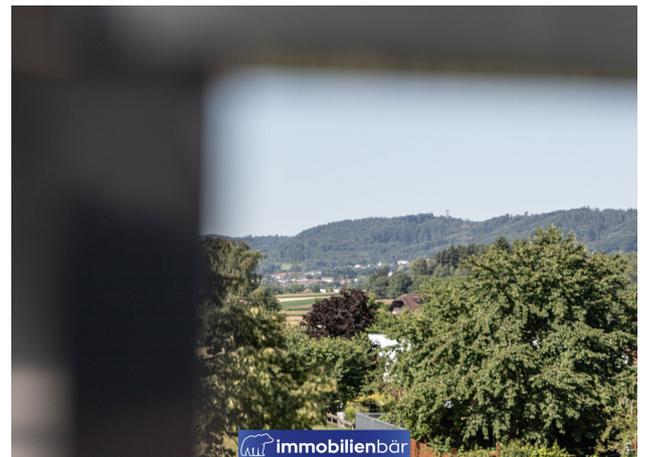
## Ihr Ansprechpartner



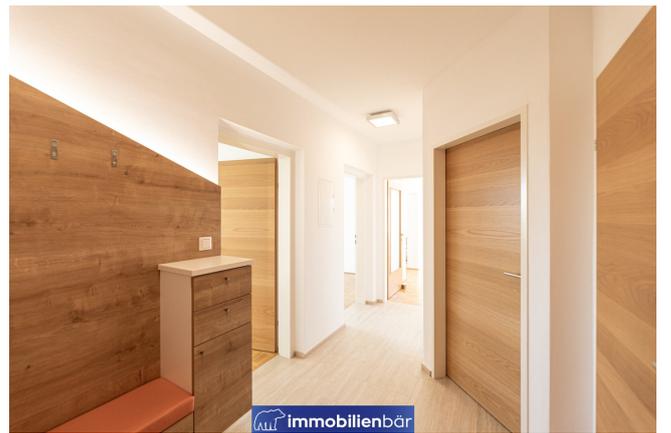
**Immobilien Bär - Katharina Bräuer**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär





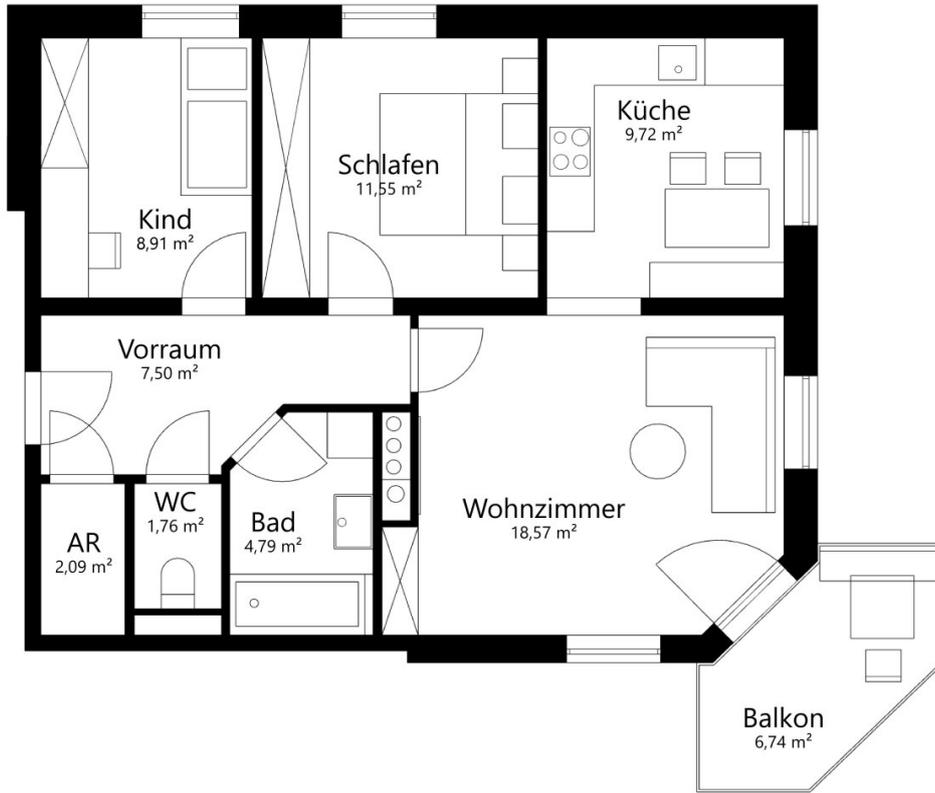












## Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses vereint ländliche Idylle mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

In sonniger Ruhelage mit Blick ins Grüne gelegen, bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Anleger/innen, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine nachhaltige Investition legen. Auch als Starterwohnung für Kinder ist sie perfekt geeignet – überschaubar im Aufwand, solide im Wert und mit viel Lebensqualität vor der Haustür.

Das Gebäude wurde 1999 errichtet und 2021 umfassend generalsaniert – inklusive neuer Fassade, Fenster, Balkone sowie Dämmung von Dachboden und Keller. Ein klarer Pluspunkt in puncto Energieeffizienz und Werterhalt.

### **Wohnqualität mit durchdachter Raumaufteilung**

Die ca. 65,07 m<sup>2</sup> große Wohnung empfängt Sie mit einem zentralen Vorraum samt Garderobe. Von hier aus sind alle Räume separat begehbar:

- Ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Küche und zum südseitigen Balkon,
- ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich,
- ein freundlich gefliestes Badezimmer mit Badewanne,
- ein separates WC,
- sowie ein praktischer Abstellraum.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben (inkl. Küche und Garderobe) und verfügt über Rollläden und Insektenschutzgitter an allen Fenstern – ein echter Komfortgewinn im Alltag. Ein fix zugeordneter Parkplatz gehört zur Wohnung, ein weiterer kann bei Bedarf von einem Nachbarn angemietet werden. Zusätzlich stehen ein versperrbares Kellerabteil und der Dachboden zur Mitbenutzung zur Verfügung.

### **Highlights:**

- Wohnfläche: ca. 65,07 m<sup>2</sup>
- Generalsanierung 2021: Fenster, Fassade, Balkone, Dachboden- & Kellerdämmung, somit kein aufgestauter Sanierungsbedarf

- Ruhige Lage mit schönem Grünblick
- Südseitig ausgerichteter Balkon
- Durchdachte Raumaufteilung: Vorraum mit Garderobe, Wohnzimmer mit Zugang zu Küche & Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Badewanne, separates WC, praktischer Abstellraum
- Fenster mit Rollläden & Insektenschutz
- Ein fixer Parkplatz inklusive, ein zweiter kann bei Bedarf angemietet werden
- Zusätzliche Lagermöglichkeit im Dachboden

Kaufpreis Wohnung: € 150.765,-

zzgl. offenes Sanierungsdarlehen: € 24.235,- (kann übernommen werden und monatlich zurück bezahlt werden à € 150,67)

Gesamtkaufpreis Wohnung somit: € 175.000,-

### **Monatliche Kosten:**

Betriebskosten + Verwaltung: € 153,52

Rücklage: € 45,24

Heizkosten: Nach Verbrauch

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.675m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <9.875m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.975m

Kindergarten <2.975m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.775m

Bäckerei <3.225m

**Sonstige**

Bank <2.800m

Geldautomat <2.800m

Post <475m

Polizei <3.525m

**Verkehr**

Bus <325m

Bahnhof <5.200m

Autobahnanschluss <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap