

Eigentumswohnung mit westseitigem Balkon u. eigenem Parkplatz



Objektnummer: 10973

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger
Immobilienmakler KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Baujahr:	1967
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	82,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	165,25 €
Heizkosten:	89,97 €
USt.:	37,59 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten inklusive Heizkosten-akonto!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Beschreibung der Immobilie

Wir freuen uns, Ihnen eine Eigentumswohnung in der Stadt [Rottenmann](#) anzubieten. Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von ca. 83 m² bietet nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine ideale Lage, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige bestens geeignet ist.

Raumaufteilung

Die Wohnung ist optimal in einen funktionalen Grundriss gegliedert:

- **2 Schlafzimmer:** Helle und freundliche Räume, die genügend Platz für individuelle Gestaltung bieten.
- **Küche:** Eine moderne Küche, die zum Kochen und Verweilen einlädt.
- **Wohnzimmer:** Das geräumige Wohnzimmer ist der ideale Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit der Familie.
- **Bad:** Das mit Fenster ausgestattete Bad sorgt für Komfort und eine angenehme Atmosphäre.
- **WC:** Separates WC für zusätzlichen Platz und Privatsphäre.
- **Vorraum:** Ein einladender Vorraum, der den Zugang zu den verschiedenen Räumen der Wohnung ermöglicht.
- **Kellerabteil:** Ein zusätzliches Kellerabteil bietet praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Besondere Merkmale

- **Balkon:** Der westseitige Balkon ist perfekt, um die Abendsonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.
- **Ausrichtung:** Die Ost-West-Ausrichtung der Wohnung sorgt für eine optimale Lichtausnutzung und ein angenehmes Raumklima.
- **Fenster:** Im Jahr 2000 wurden die Fenster der Wohnung erneuert, was für eine verbesserte Energieeffizienz und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.
- **Sanierung:** Das gesamte Mehrparteienhaus wurde 2020 umfassend saniert und mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet, was die Energiekosten deutlich senkt und den Wohnkomfort erhöht.
- **Heizsystem:** Die Wohnung wird durch eine moderne Fernwärme-Zentralheizung beheizt, die für wohlige Wärme sorgt.
- **Parkplatz:** Ein zugewiesener Parkplatz gehört zur Wohnung und bietet bequemes Parken direkt vor der Haustür.
- **Zweitwohnsitzfähigkeit:** Diese Immobilie ist auch als Zweitwohnsitz nutzbar, was sie besonders für Pendler oder als Ferienwohnung attraktiv macht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in [Rottenmann](#). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und leicht erreichbar. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Die nahegelegenen Regionen [Kaiserau](#) und [Hohentauern](#) sind wahre Paradiese für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob Wandern, Skifahren, Radfahren oder einfach nur die Natur genießen – die beeindruckende Berglandschaft und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten laden zu Outdoor-Abenteuern ein.

Für Wintersportbegeisterte ist dieses Wohnhaus ein wahres Paradies. Die renommierten Skigebiete [Hauser Kaibling](#), die [Dachstein-Tauern Region](#), [Schladming](#), [Planneralm](#),

[Riesneralm](#) und die [Tauplitz](#) sind schnell erreichbar und bieten Ihnen erstklassige Pistenverhältnisse. Auch die nahegelegenen Skigebiete in Oberösterreich, wie [Hinterstoder](#) und [Wurzeralm](#), laden zu unvergesslichen Skiabenteuern ein. Und für entspannende Ausflüge erreichen Sie das wunderschöne [Salzkammergut](#) mit seinen glitzernden Seen in nur ca. 50 Minuten.

Im Sommer laden die umliegenden Wander- und Klettergebiete und der [Golf- und Landklub Ennstal in Weißenbach bei Liezen](#) sowie der [Golf- und Countryclub Schloss Pichlarn](#) im nahen Irdning, zu sportlicher Betätigung und Erholung ein.

In nur 25 Autominuten erreichen Sie die beeindruckende [Gesäuse Region](#), ein Paradies für Naturliebhaber. Hier erwarten Sie atemberaubende Landschaften des [Nationalparks Gesäuse](#) und das [Stift Admont](#) mit der größten Klosterbibliothek der Welt.

Fazit

Diese Eigentumswohnung in [Rottenmann](#) kombiniert Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage und ist die ideale Wahl für alle, die Wert auf Lebensqualität und eine gute Infrastruktur legen. Ob als Hauptwohnsitz oder als Zweitwohnsitz – hier finden Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <9.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap