# Helle 3 Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 50 m² großem Gartenanteil



**Objektnummer: 10988** 

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 8786 Rottenmann

Baujahr: 1951 Möbliert: Voll Wohnfläche: 67,37 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

**Garten:** 50,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 13,19 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: D 115,55 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

C 1,56

Kaufpreis: 79.500,00 €

Betriebskosten: 77,36 €

**USt.:** 10,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



## Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG Hauptstraße 3 8940 Liezen T +43 3612 25080 H +43 676 49 756 73 F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.



















# **Objektbeschreibung**

# Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte Eigentumswohnung in <u>Rottenmann</u> bietet ca. 68 m² Wohnfläche und einen ca. 50 m² großen Gartenanteil.

# Raumaufteilung

- Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster
- Abstellraum
- Vorraum
- Kellerabteil

# **Ausstattung**

- Fenster mit Rolläden
- Heizung: Kachelofen und elektrisch
- Sofort verfügbar

Zweitwohnsitzfähig

#### Zustand der Immobilie

Das Mehrparteienhaus wurde 2009 thermisch saniert und das Dach wurde ebenfalls erneuert.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage in Rottenmann. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind in der Nähe. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Die nahegelegenen Regionen <u>Kaiserau</u> und <u>Hohentauern</u> 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 <u>Golf- und Landklub</u> <u>Ennstal in Weißenbach bei Liezen</u> sowie der <u>Golf- und Countryclub</u> <u>Schloss Pichlarn</u> im nahen Irdning, zu sportlicher Betätigung und Erholung ein.

In nur 25 Autominuten erreichen Sie die beeindruckende <u>Gesäuse Region</u>, ein Paradies für Naturliebhaber. Hier erwarten Sie atemberaubende Landschaften des <u>Nationalparks</u> <u>Gesäuse</u> und das <u>Stift Admont</u> mit der größten Klosterbibliothek der Welt.

#### **Fazit**

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien oder als Kapitalanlage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.500m Klinik <9.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <7.500m Einkaufszentrum <8.500m

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <10.000m

### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap