

## **Helle 3 Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> großem Gartenanteil**



**Objektnummer: 10988**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8786 Rottenmann
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	67,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	79.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,36 €
<b>USt.:</b>	10,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**

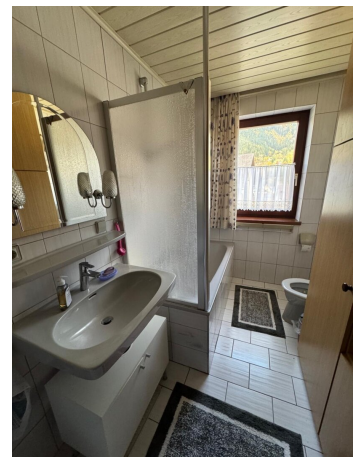
wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080  
H +43 676 49 756 73  
F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



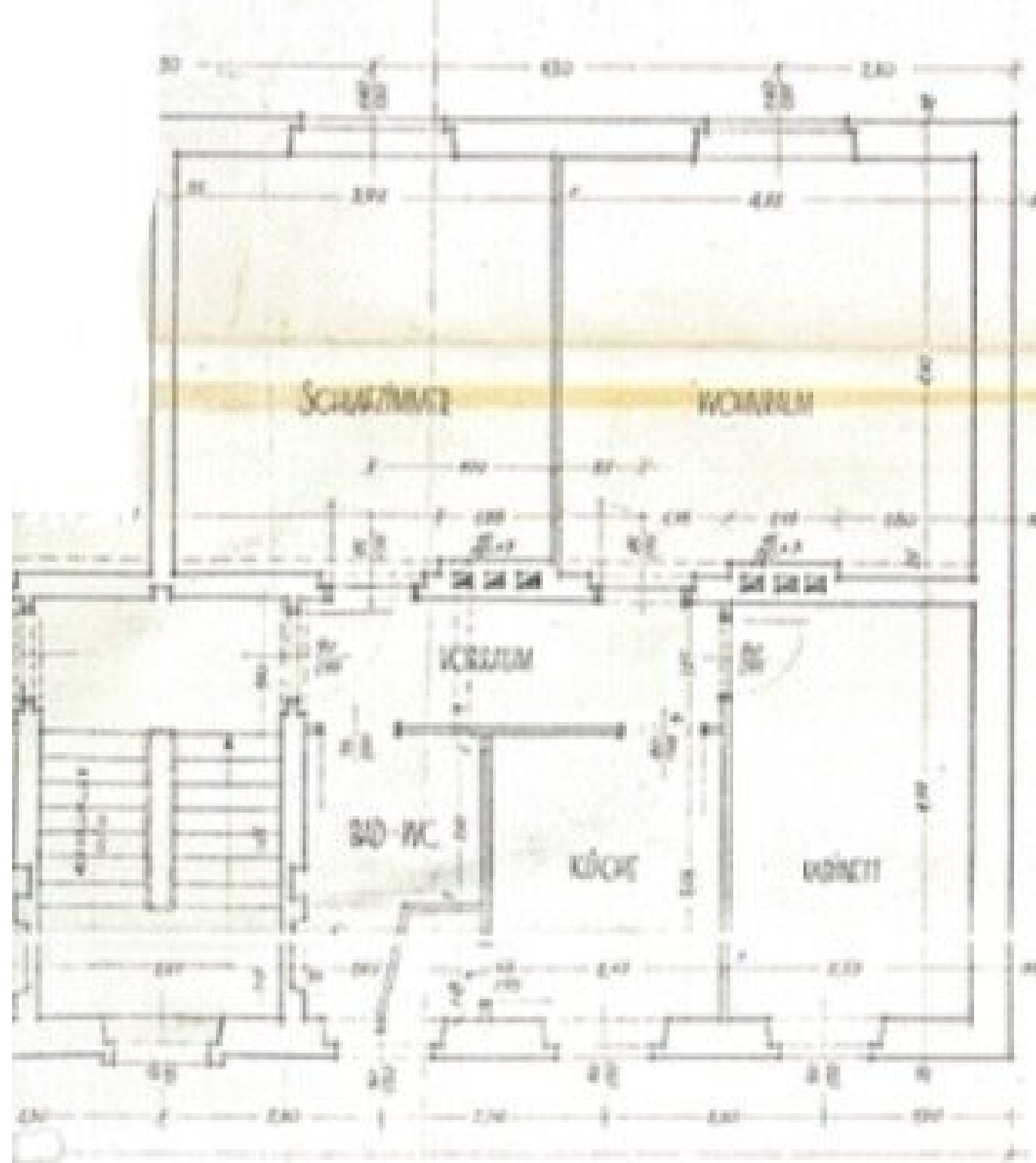






# GRUNDRISS E

N.



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte Eigentumswohnung in [Rottenmann](#) bietet ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen ca. 50 m<sup>2</sup> 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 [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 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