

## **Moderne 2-Zimmer Wohnung mit traumhaften Grünblick**



**Objektnummer: 1751/137**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2563 Pottenstein
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	177,78 €

## Ihr Ansprechpartner

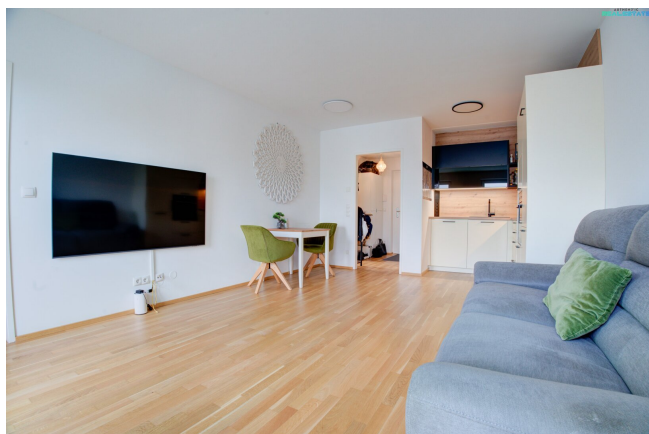


### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662  
H +43664 3500 662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















AUTHEN7IC  
REAL ESTATE



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im **obersten Liftstock** eines **2019 erbauten Neubaus** und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, ruhige Lage und eine traumhafte Aussicht ins Grüne.

### Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. **50 m²**
- **Großzügige Terrasse (ca. 12 m²)** mit herrlichem Waldblick
- **Moderne Einbauküche** bereits vorhanden
- **Fußbodenheizung** über **Fernwärme**
- **Lift** bis direkt vor die Wohnung
- **3m² Kellerabteil**
- **Eigener PKW-Stellplatz** vorhanden
- **Fahrradabstellraum** im Haus
- **Bahnhof Pottenstein** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **Betriebskosten inkl. Stellplatz** liegen bei **177,78€**

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen und grünen Wohngegend** von Pottenstein, nur wenige Schritte vom **Bahnhof** entfernt – ideal für Pendler nach Wien, Baden oder Wiener Neustadt.

Im Ort befinden sich **Nahversorger, Bäckerei, Apotheke, Schule und Kindergarten**, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch das Naherholungsgebiet rund um Pottenstein lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

### Fazit:

Eine moderne, top gepflegte Wohnung mit Terrasse und Waldblick – perfekt für alle, die **Ruhe, Komfort und gute Anbindung** kombinieren möchten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap