

## **Geräumige Eigentumswohnung: Charmantes Gewölbe und großzügiger Raum für Ihre Träume!**



**Objektnummer: 11021**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	154,47 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,19 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	62,24 €
<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









# Objektbeschreibung

## Lagebeschreibung

Willkommen in dieser Eigentumswohnung, die sich im Herzen von [Rottenmann](#) befindet. Die zentrale Lage bietet Ihnen einen unschlagbaren Komfort, da Restaurants, Cafés, Banken, die Stadtgemeinde und Schulen bequem fußläufig erreichbar sind. Zudem beherbergt Rottenmann das **Landeskrankenhaus**, was für medizinische Versorgung und Sicherheit sorgt – ein großer Vorteil für Familien und Senioren. Diese Lage ist ideal für alle, die die Vorzüge einer lebendigen Stadtmitte genießen möchten.

## Wohnfläche und Ausstattung

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 155 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die großzügige Gestaltung machen dieses Zuhause zu einem besonderen Ort zum Leben:

- **Großer Vorraum:** Der einladende Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen.
- **Großes Wohnzimmer mit Parkettboden:** Hier finden Sie viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.
- **Küchen-Essbereich:** Der großzügige Küchen-Essbereich mit Parkettboden bietet genügend Raum für kulinarische Erlebnisse und geselliges Beisammensein.
- **Kleiner Vorraum mit Waschmaschine und Trockner:** Praktische Lösungen für den Alltag.
- **Abstellraum und Speis:** Zusätzlicher Stauraum für Ihre Utensilien und Vorräte.
- **Schlafzimmer mit Zugang zum ostseitigen Balkon:** Hier können Sie den Morgenkaffee mit Blick auf den Balkon genießen.
- **Bürobereich:** Ein kleiner Vorraum, der ideal als Büro genutzt werden kann, um konzentriert arbeiten zu können.



- **Zwei weitere Schlafzimmer:** Ausgestattet mit elegantem Fischgrätparkett, ideal für Kinder oder Gäste.
- **Badezimmer:** Modern und funktional mit Dusche, WC und Bidet.

## Besondere Merkmale

Ein Highlight dieser Wohnung sind die beeindruckenden Gewölbe, die dem Raum eine besondere Atmosphäre verleihen. Der Gewölbe-Erdkeller bietet zusätzlich Platz für Ihre Vorräte oder andere Gegenstände.

## Heizung und Ausrichtung

Die Wohnung wird durch eine Fernwärme-Zentralheizung beheizt und ist nord-ost-westseitig ausgerichtet. Diese Ausrichtung sorgt für eine angenehme Lichtstimmung und eine gute Belüftung im gesamten Wohnraum.

## Parkmöglichkeiten

Vor dem Haus stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, was in einer zentralen Lage besonders vorteilhaft ist.

## Lage

Die Stadt Rottenmann bietet Ihnen eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Hier erleben Sie das ländliche Leben in Kombination mit den Annehmlichkeiten einer Stadt.

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 große Eigentumswohnung im Zentrum von [Rottenmann](#) vereint eine ideale Lage mit großzügigem Wohnraum und der Möglichkeit, sie als **Zweitwohnsitz** zu nutzen. Die Nähe zu lokalen Einrichtungen und der Charme der Gewölbe machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie heute noch 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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap