

## 3 Zimmerwohnung mit Terrasse und 2 Parkplätzen



**Objektnummer: 8230/178**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainfelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2563 Pottenstein
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 62,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,25
Gesamtmiete	935,28 €
Kaltmiete (netto)	598,59 €
Kaltmiete	844,08 €
Betriebskosten:	213,45 €
USt.:	91,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Lukas Prinz**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen





 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – der 3 Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit der grünen Wohngegend Pottensteins verbindet. Eine Grünfläche sowie einen Kinderspielplatz vor der Türe sowie 2 Parkplätze beim Hintereingang erleichtern die täglichen Wege.

Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit dem Ausgang auf die Loggia, aber fangen wir von vorne an..

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum
- Einbauküche mit Durchreiche
- Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia
- Kinderzimmer/Home-Office
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie dem Exposé, welches wir Ihnen gerne automatisiert zusenden.

Über die Rollstuhlrechte "Auffahrt" erreicht man das Stiegenhaus und gelangt in die Wohnung. Vom Vorraum aus befindet sich linker Hand die Einbauküche, ausgestattet mit allen Küchengeräten. Direkt anschließend befindet sich das Wohnzimmer mit dem Ausgang auf die Loggia. Durch die große Fensterfront ist das Wohnzimmer sehr hell.

Die Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen und wird schnell zum Lieblingsplatz: ein Kaffee am Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend – hier lässt sich jeder Tag angenehm ausklingen!

Nach dem Wohnzimmer befindet sich ein weiterer Vorraum, der den beiden Schlafzimmern die notwendige Privatsphäre verleiht. Einerseits das bereits eingerichtete (Eltern-)Schlafzimmer, als auch ein noch undefinierter Raum, welcher sich hervorragend als Arbeitszimmer, als auch als Kinderzimmer nutzen lässt.

Das vorhandene Badezimmer (mit Badewanne) ist getrennt vom WC.

Die Wohnung überzeugt nicht nur innen, sondern auch durch ihre Lage: Die Wohnlage der Hainfelderstraße ist sowohl mit dem Auto gut angebunden und ist in direkter Nähe der Zugstation Pottenstein/Triestingtal und somit fußläufig erreichbar.

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.750m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap