

## **Gepflegte Eigentumswohnung in Pottenstein – Ideal für junge Familien**



**Objektnummer: 1901/72**

**Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2563 Pottenstein
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	152,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,66
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	80,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

monatliche Kosten: BK: 254,31 EUR Rücklage: 80,26 EUR Heizkosten Akonto: 180,47 EUR

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

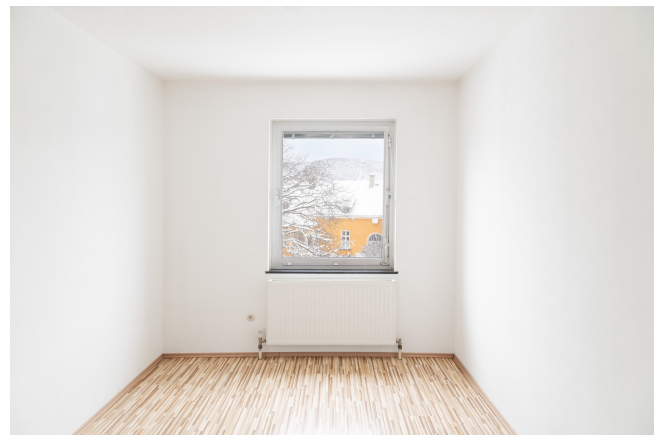
## Ihr Ansprechpartner

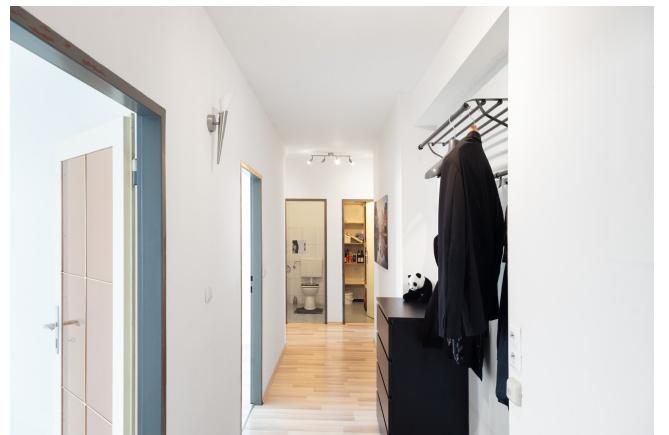
### Tatjana Vujcic

Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

T +436503220734

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







HA  
C4

# WOHNHAUSANLAGE POTTENSTEIN GUTENSTEINERSTRASSE 59

KAT. GEMEINDE POTTENSTEIN EZ. 705 GST. 59/1 u. 639/1

EINREICHPLAN M 1/100  
AUSWECHSLUNG

STIEGE 3-4 GRUNDRISSSE.....

**BAUWERBER U.  
GRUNDEIGENT.:**  
VEREIN DER FREUNDE DES  
WOHNUNGSEIGENTUMS  
WIEN III., RENNWEG 25

*Tele 22 40 01 bis 10*  
**BAUFÜHRER :**

Dieser Auswechslungsplan wird in Verbindung mit der Baubewilligung vom 16.7.1965, Zl.403/1965, genehmigt.

Marktgemeinde Pottenstein  
am...5. März.....1971  
Der Bürgermeister:

*Schneid*

**PLANVERFASSER:**

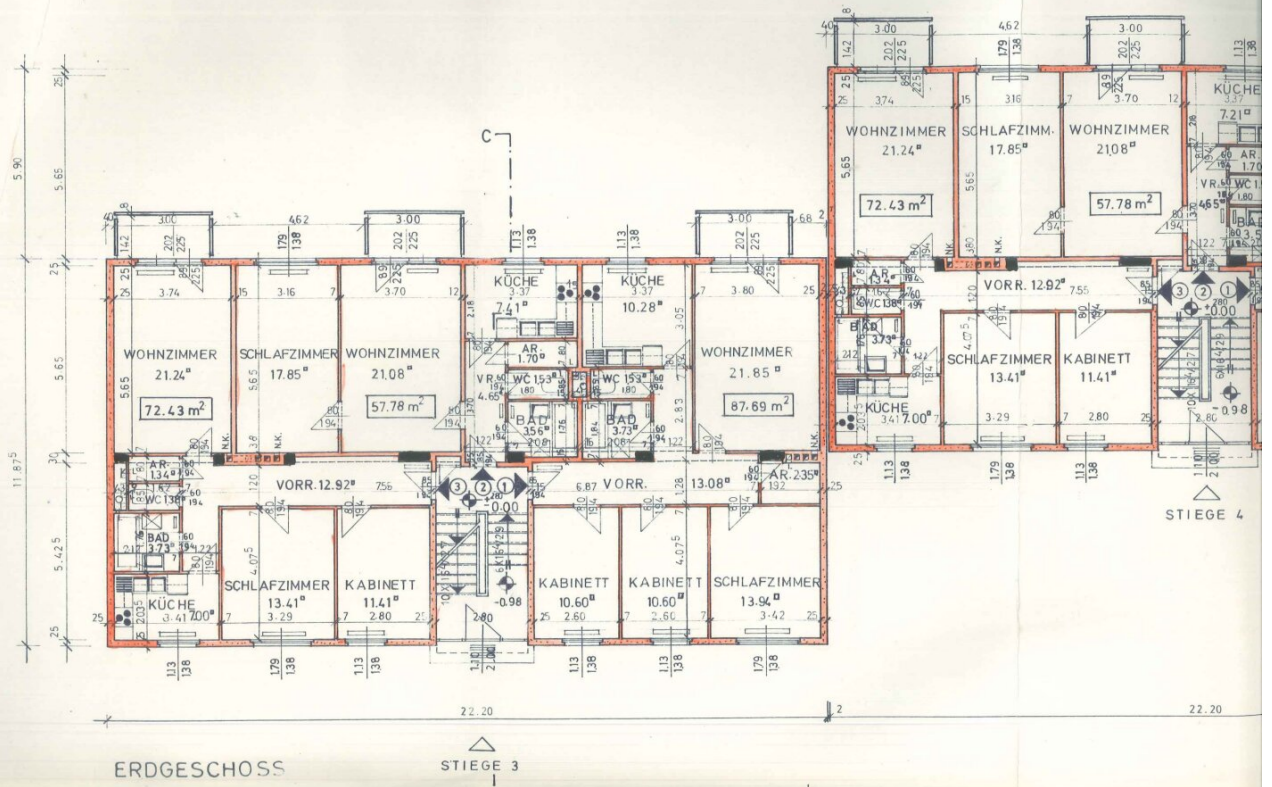
ARCHITEKT DIPL. ING. A. LENHARDT  
WIEN IX / BARBARERENNESSENST. 19

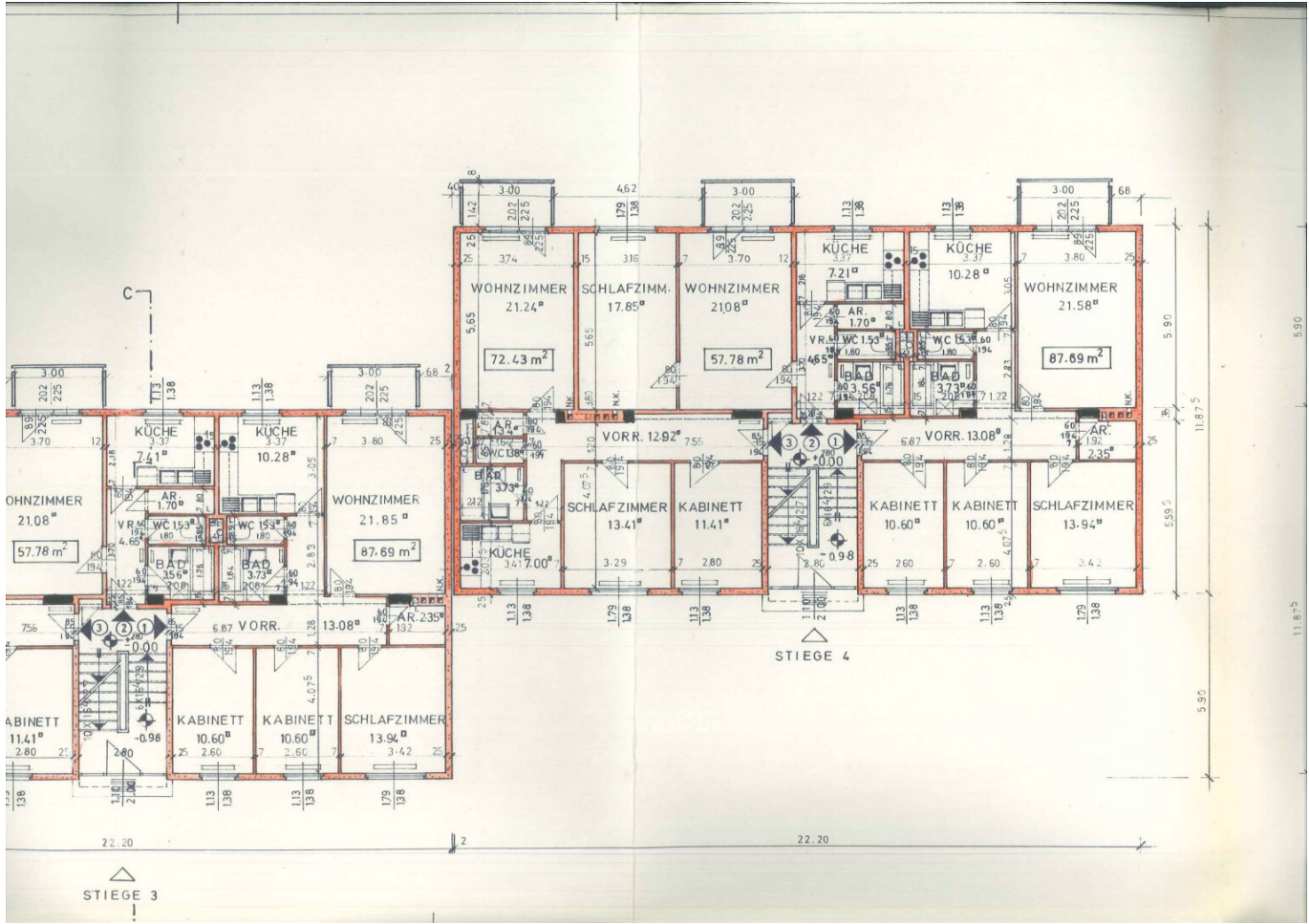


*Anton Lenhardt*

WIEN, NOV. 1970

PL.NR.1337/69

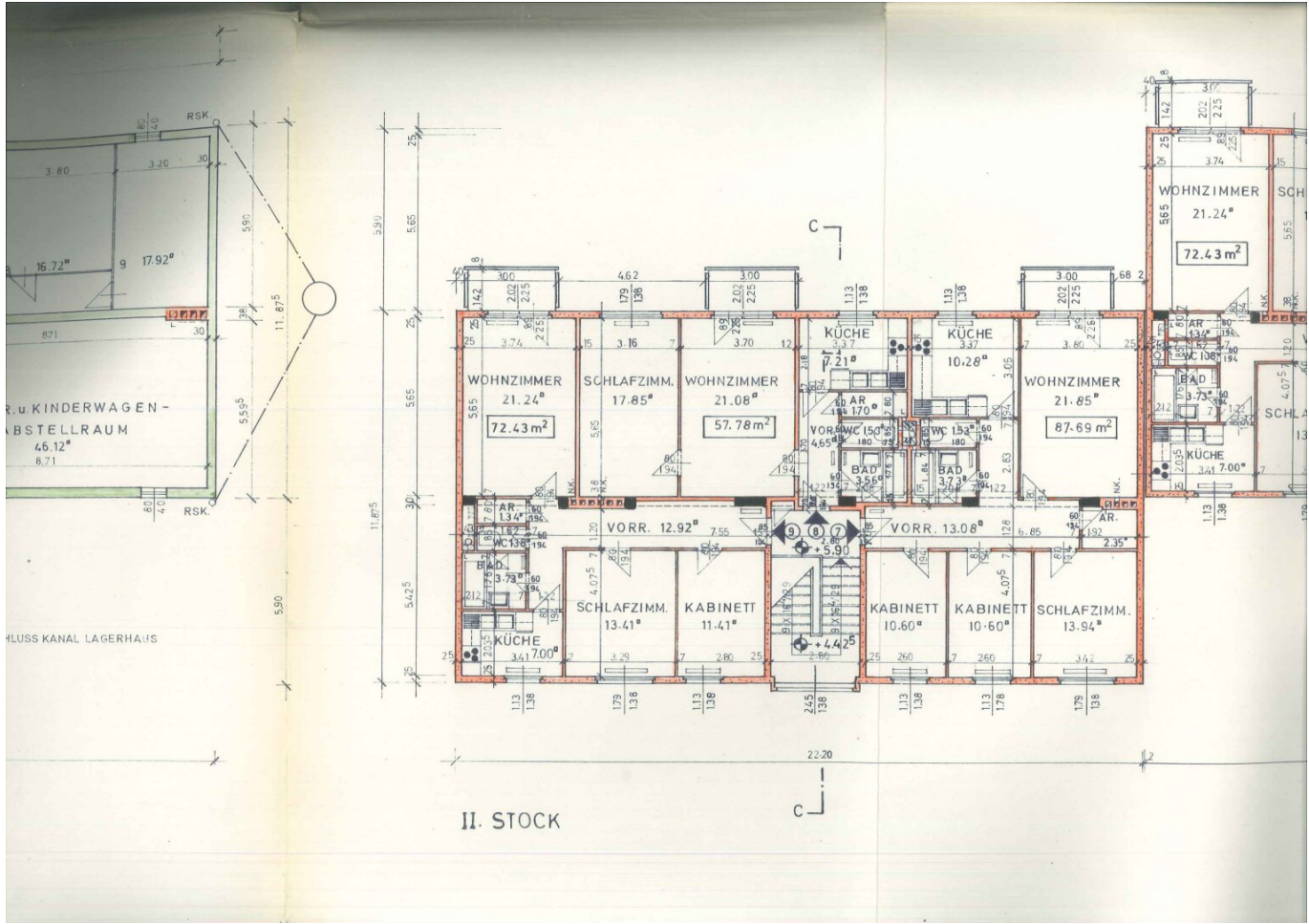






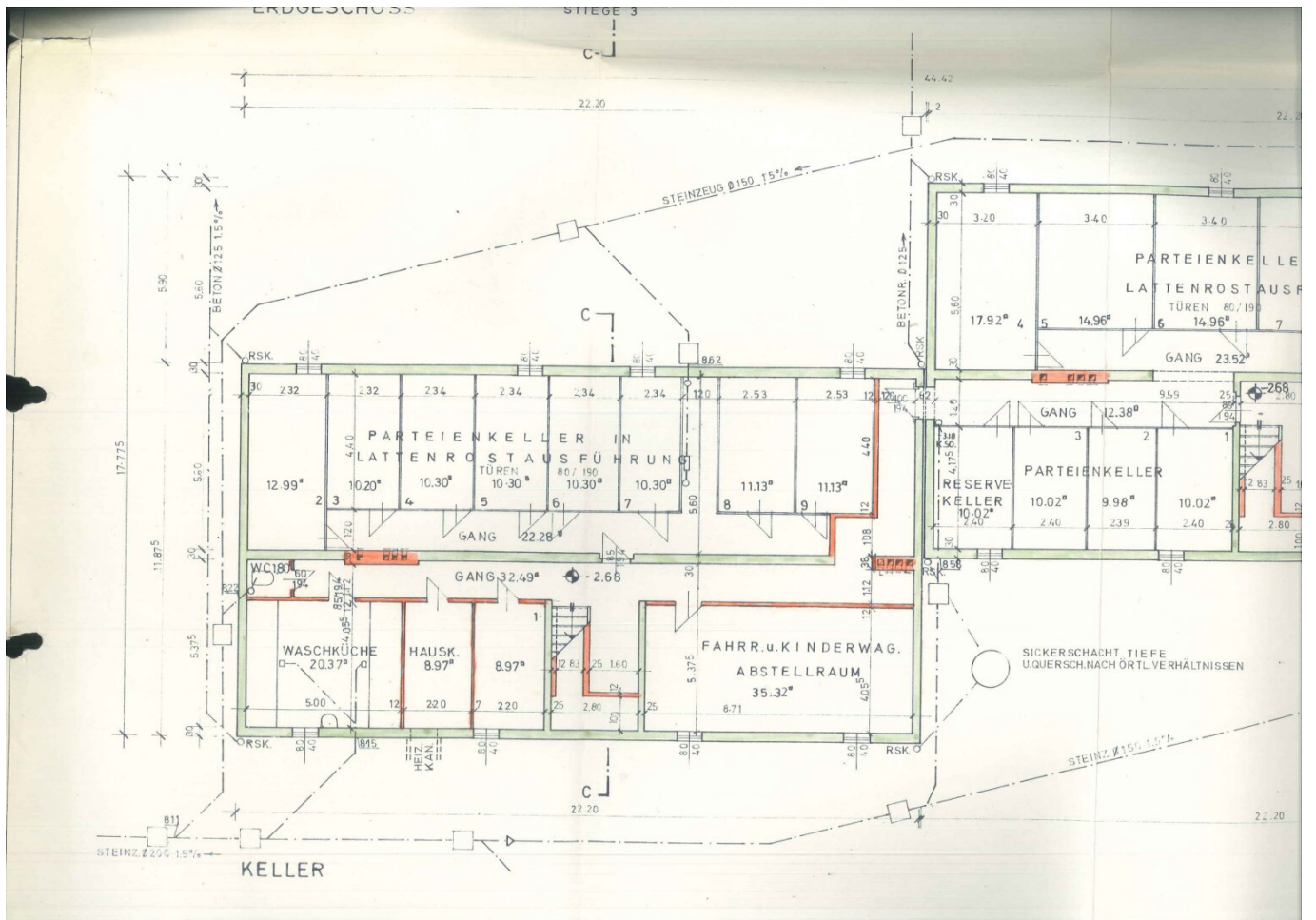


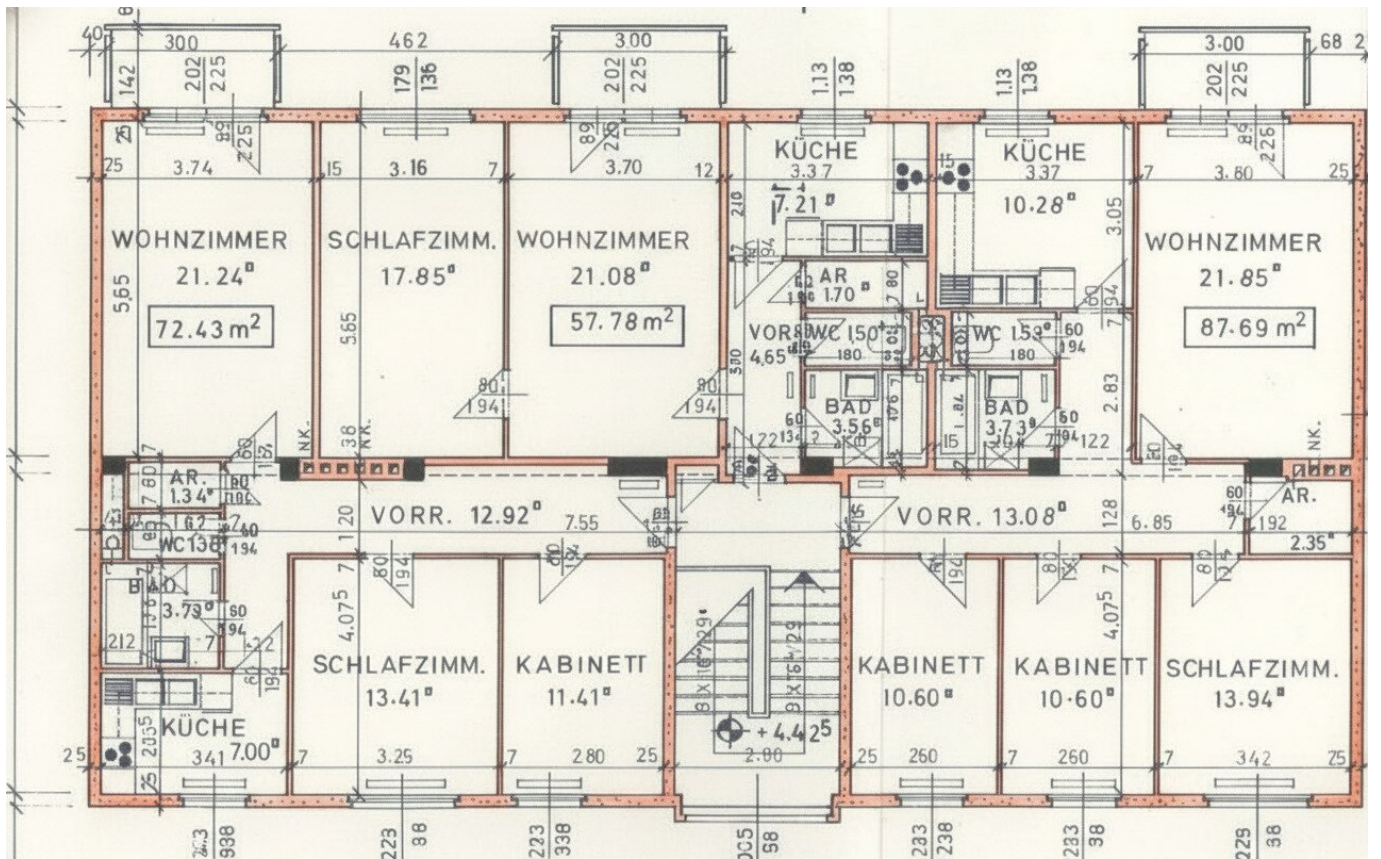




II. STOCK







## Objektbeschreibung

Diese helle und freundliche Wohnung mit einer Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches Zuhause in ruhiger Lage von 2563 Pottenstein, Niederösterreich.

Die Liegenschaft befindet sich im 2 Stock und präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung, bestehend aus einem einladenden Vorzimmer, einem separaten WC, einem Badezimmer, zwei gemütlichen Schlafzimmern, einem praktischen Abstellraum, einer voll ausgestatteten Küche sowie einem großzügigen Wohn-Esszimmer, das direkten Zugang zum sonnigen, südlich ausgerichteten Balkon bietet und einem Kellerabteil.

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Südbalkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Zwei gemütliche Schlafzimmer, ideal für Familien mit Kindern oder als Arbeitszimmer
- Gute Verkehrsanbindung durch nahegelegene Busstation und Bahnhof – unkomplizierte Mobilität garantiert
- In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen: Apotheke, Schule, Bank, Kindergarten und Supermarkt – alles bequem zu Fuß erreichbar

Diese Wohnung verbindet Komfort, Lage und praktische Infrastruktur – die perfekte Basis für Ihr neues Zuhause.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap