

3 Zimmer Wohnung mit westseitig verbauter Loggia im Erdgeschoss/Hochparterre



Objektnummer: 11092

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

Zahlen, Daten, Fakten

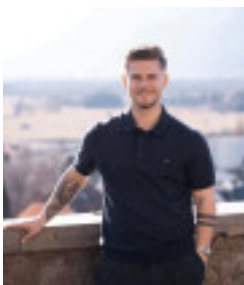
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	84,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	98.000,00 €
Betriebskosten:	164,06 €
Heizkosten:	99,47 €
USt.:	39,48 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten inklusive Heizkosten-akonto.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

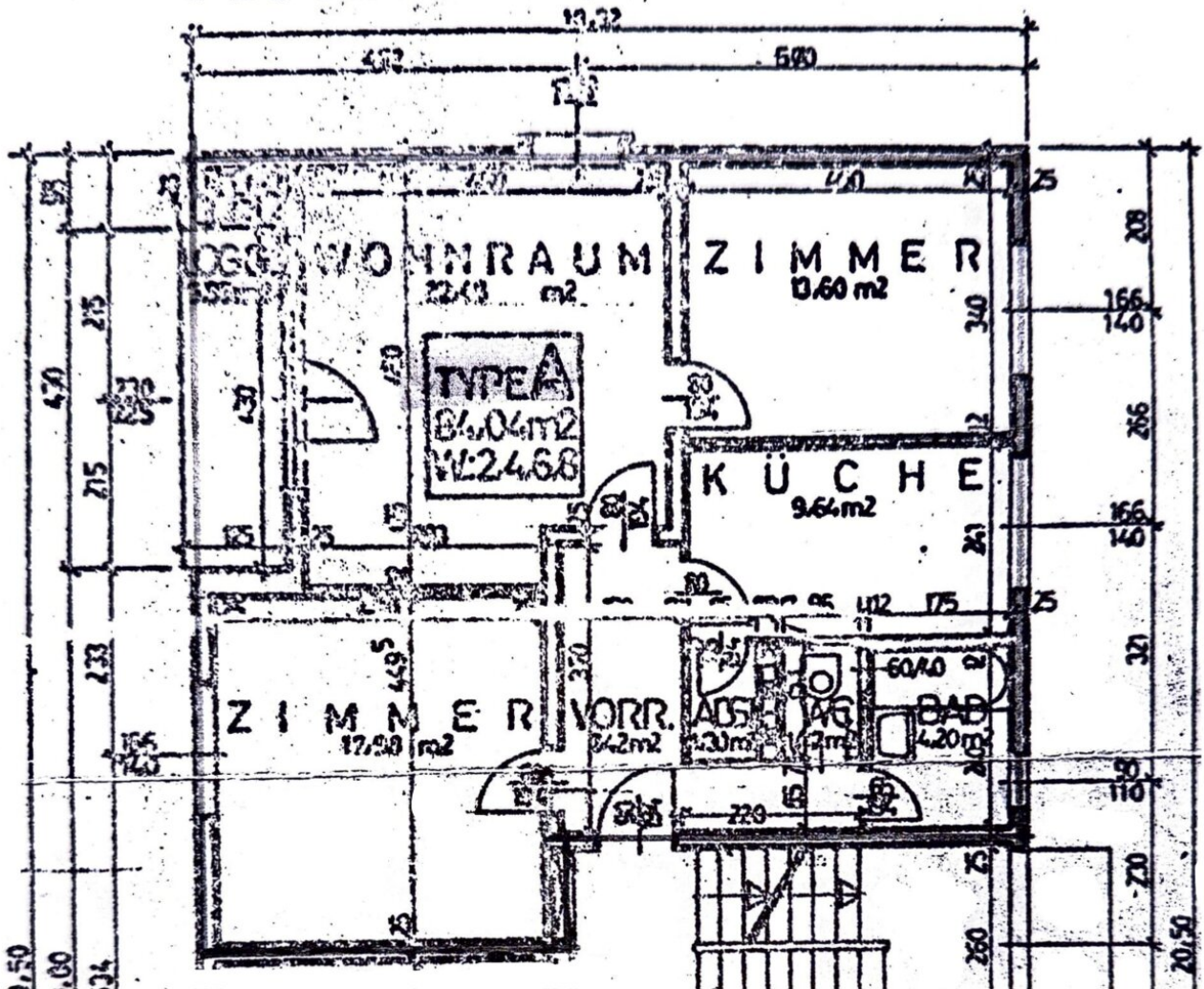


Philip Bacher





GESCHOSZGRUNDRISS 1:100



Objektbeschreibung

Eigentumswohnung mit Loggia in [Rottenmann](#)

In zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage von [Rottenmann](#) befindet sich diese renovierungsbedürftige Eigentumswohnung im Erdgeschoss/Hochparterre einer Wohnanlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m² überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie einer westseitig verbauten Loggia.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger und bietet durch ihre Nord-, Ost- und Westausrichtung angenehme Lichtverhältnisse zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Zwei Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne & Fenster
- Separates WC
- Abstellraum
- Westseitig verbaute Loggia

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche ca. 84 m²
- Erdgeschoss/Hochparterre
- Westseitig verbaute Loggia
- Nord-, Ost- und Westausrichtung
- Fernwärme-Zentralheizung
- Kellerabteil
- Betriebskosten inklusive Heizkosten-akonto

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in [Rottenmann](#). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und leicht erreichbar. 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](#), [Planneralp](#), [Riesneralp](#) und die [Tauplitz](#) sind schnell erreichbar und bieten Ihnen erstklassige Pistenverhältnisse. Auch die nahegelegenen Skigebiete in Oberösterreich, wie [Hinterstoder](#) und [Wurzeralp](#), 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.

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist **ab Ende 2026** verfügbar.

Fazit

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, der westseitig verbauten Loggia sowie der guten Lage in [Rottenmann](#). Die Immobilie ist zudem **zweitwohnsitzfähig**, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Sie eignet sich perfekt für Eigenbedarf oder als Investitionsobjekt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser Immobilie zu überzeugen!

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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap