HISTORISCHES FLAIR IM KNAPPENHOF!
3-Zimmerwohnung-Top 4!



Zimmer 1:1 KI-generiert

Objektnummer: 2699/1679

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2563 Pottenstein
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 233,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	116,24 €
Sonstige Kosten:	110,21 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Peterseil

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

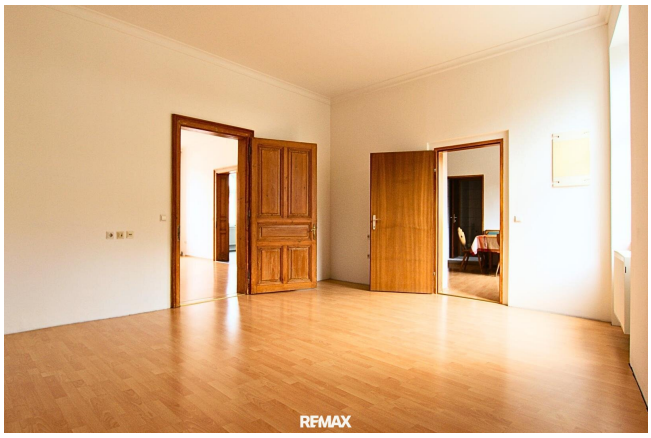

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

PLAN E



OBERGESCHOSS

L E G E N D E			
STAMPFBETON - UNBEWEHRT	GRÜN	STIEGEN, DECKEN, UNTERZUG, SÄULE	LT.STATIK
STAMPFBETON - BEWEHRT	GRÜN	MASSE IN CM	
STAHLBETON		FENSTER - STOCKAUSSENM.- FIRMA	
ZIEGELMAUER	ROT	SENKGRUBE	SG.
HOLZKONSTR.	BRAUN	SICKERGRUBE	SR.
STAHL	BLAU	SEIFENABSCHEIDER	SA
ABBRUCH	GELB	FEUERSCHUTZTÜRE / SELBSTSCHL.	T -
BESTH. MAUER	GRAU	WOHNNUTZFL.	M2
SCHNELLBAUSTEINE	GRÜN	UMBAUTER RAUM	M3
		VERBAUTE FL.	M2

RE/MAX

Objektbeschreibung

Hier gehts zum 360° Rundgang:

HIER KLICKEN

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese Eigentumswohnung in Pottenstein im Herzen des Triestingtals, im Bezirk Baden!

FAST FACTS

- Wohnfläche: ca. 103,97m2

- Teilweise möbliert

- Bus und Bahn zu Fuß erreichbar

- Schnelle Verbindung nach Wien

- Naturnahe ruhige Lage

KURZBESCHREIBUNG

Diese Eigentumswohnung liegt gemeinsam mit 3 weiteren Wohnungen in einem historischen Gebäude dass seinerzeit als Knappenhof bekannt war. Die Entstehung dieses Wohnhauses reicht bis in das 14. Jahrhundert zurück. Im späten 19. Jahrhundert wurde das Gebäude dann umgebaut und bekam somit sein heutiges Erscheinungsbild. 1991 wurde für vier Wohnungen Wohnungseigentum begründet, welches im Februar 2025 schließlich geändert und erneuert wurde.

LAGE UND UMGEBUNG

Die Marktgemeinde Pottenstein im Bezirk Baden liegt im Triestingtal im Wienerwald. Sie umfasst die Katastralgemeinden Fahrafeld und Pottenstein. Wie viele andere Gemeinden in der Region wurde auch Pottenstein lange Zeit durch eine ansässige Textilfabrik dominiert. Bis heute finden sich darum die Spuren des großen Industrie-Denkmals – genau wie zahlreiche weitere Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele. Schöne Wander- und Radstrecken führen durch den Wienerwald. Damit ist Pottenstein ideal für Familien-Auszeiten und Kurzurlaube.

Diese ruhige Wohngegend bietet den Bewohnern die perfekte Umgebung, um die Stille zu genießen, während gleichzeitig eine Vielzahl an kulturellen und freizeitlichen Aktivitätsmöglichkeiten in wenigen Autominuten erreichbar sind.

DIE WOHNUNG

Von der Einfahrt des Gebäudes, welche in den Hof führt, erreichen Sie über den Stiegenaufgang den großzügigen Vorraum, von dem aus Sie linker Hand in ihre Wohnung Top 4 gelangen. Vom kleinen Eingangsbereich aus erreichen Sie einerseits rechts eines der zwei großzügigen Schlafzimmer, und gerade aus gehen Sie in die Küche mit der gemütlichen Ecksitzbank-Eßtisch-Kombination. Die helle Küche bietet einerseits jede Menge Platz, damit Sie beim Kochen Ihrer Lieblingsgerichte mitten im Geschehen sind, und sich dennoch nebenbei mit Ihrer Familie oder mit Ihren lieben Gästen unterhalten können. Andererseits ist sie dem damaligen Standard entsprechend ausgestattet, was aber mit geringen Aufwand rasch behoben werden kann. Gleich nebenan befindet sich das Badezimmer mit einer modernen großzügigen Dusche mit mehreren zusätzlichen Düsen, und einem Waschbecken mit Spiegelschrank. Auch den Anschluß für die Waschmaschine und das extra begehbare WC finden Sie hier. Gegenüber vom Bad, auch von der Küche aus erreichbar, gelangen Sie in das zweite großzügige Schlafzimmer. Um in das geräumige Wohnzimmer mit dem prächtigen Kamin und der sichtbaren Feuerstelle zu gelangen, müssen Sie durch eines der beiden Zimmer gehen. Jedoch wird dieser Umstand bestimmt an gemütlichen Abenden vor dem lodernden Kaminfeuer mit Ihren Liebsten mehr als wettgemacht.

Die beiden Zimmer, sowie auch das Wohnzimmer sind nicht möbliert, daher können Sie sich in diesen Wohnbereichen ganz und gar entfalten, und diese nach Ihren eigenen Ideen gestalten.

Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung, die Abrechnung erfolgt über den tatsächlichen Verbrauch. Die Fenster von Internorm sind größtenteils 3-Fach verglast und

wurden ca. 1980 erneuert.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mühelos zu Fuß erreichbar, was die besondere Lage dieser Wohnung nochmal hervorhebt.

So liegen z.B. der Dorfladen mit frischen Produkten aus der Region, Trafik, Billa, Arzt- und Tierarztpraxis, Kindergarten, Bahnhof Pottenstein u.v. mehr, innerhalb von nur wenigen Gehminuten.

Sie wollen das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11

FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap