FAMILIENGLÜCK, moderne 3-Zimmer Familienwohnung mit Ausblick ins Grüne und Tiefgarage, in gepflegter Anlage



Objektnummer: 2699/1913

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2563 Pottenstein
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	192,00 €
USt.:	19,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



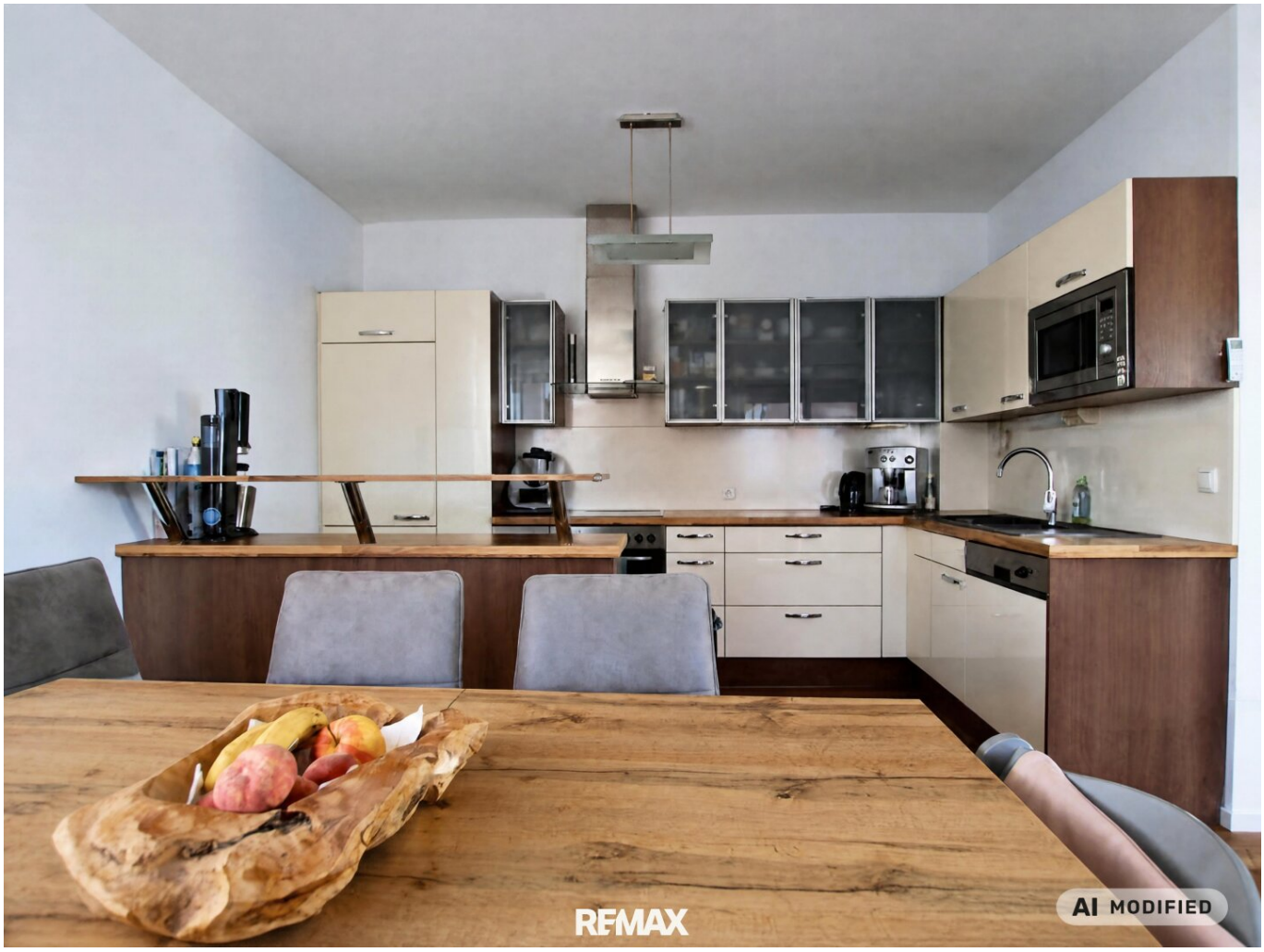
Manuela Köck

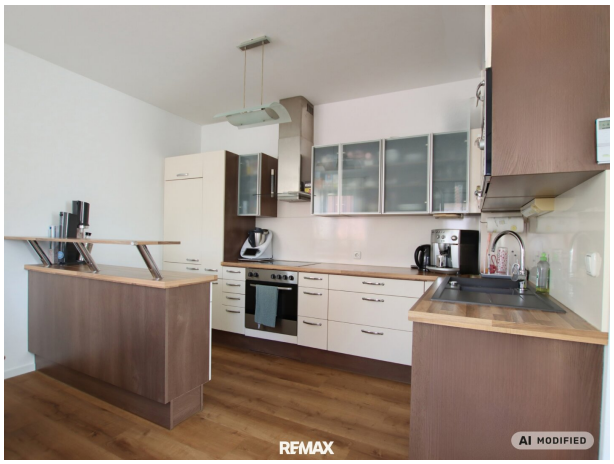
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
KI-bearbeitet


AI MODIFIED

WOLLEN AUCH SIE EINE IMMOBILIE OPTIMAL VERKAUFEN?

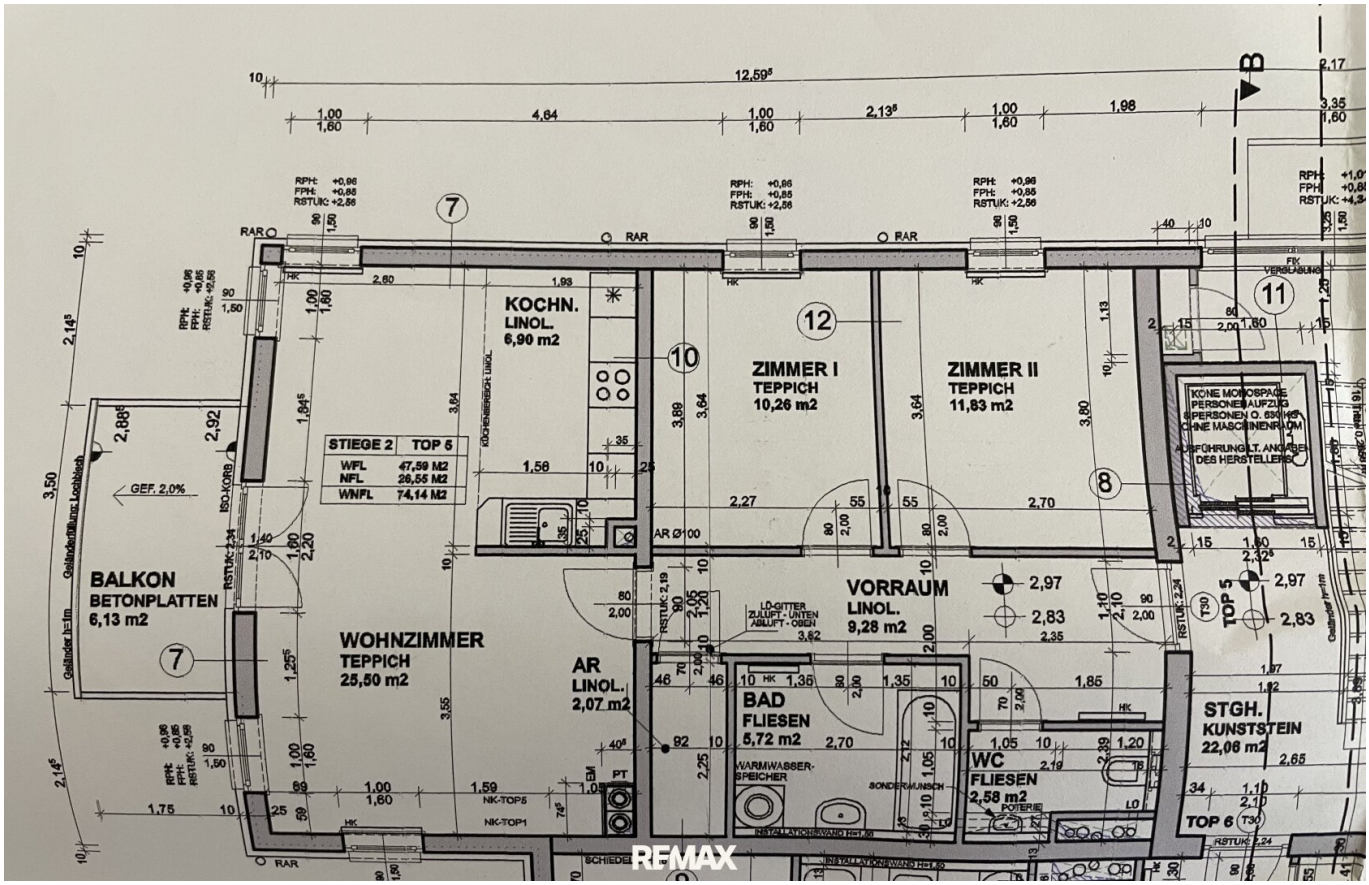
Meine Leistungen - Ihr Vorteil

- **Kostenloses Beratungsgespräch** inklusive **Marktwerteinschätzung** Ihrer Immobilie
- **Prüfung der rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten** (z.B. Immo ESt.)
- **Einholung , Prüfung und Aufbereitung von verkaufsrelevanten Unterlagen** (Verträge, Gutachten, Pläne, Bewilligungen, etc.)
- **Exklusives Listing Ihrer Immobilie** (Ansprechendes Exposé mit professionellen Fotos, 360° Rundgang, evtl. Objektvideo, Grundrissvisualisierung, Drohnenaufnahmen und mehr...)
- **Umfassendes Marketing** On- und Offline über das RE/MAX Netzwerk, Internetplattformen, Suchkundendatenbanken, Social Media, am Point of Sale und mehr...
- **Laufendes Reporting und Begleitung** während des gesamten Prozesses bis zur protokollierten Objektübergabe und darüber hinaus.
- **Optionale Leistungen**, je nach Marketingkonzept und Objekt:
  - DAVE- digitales Angebotsverfahren
  - Open House Besichtigungen
  - Home Staging
  - und mehr...



Vereinbaren Sie Ihren kostenlosen Ersttermin!

Manuela Köck
Immobilienberaterin
m.koeck@remax-welcome.at
+43 676 966 11 20


STIEGE 2 | TOP 5
WFL 47,59 M2
NFL 26,55 M2
WNFL 74,14 M2
BALKON
BETONPLATTEN
6,13 m2
WOHNZIMMER
TEPPICH
25,50 m2
KOCHN.
LINOL.
6,90 m2
ZIMMER I
TEPPICH
10,26 m2
ZIMMER II
TEPPICH
11,83 m2
VORRAUM
LINOL.
9,28 m2
AR
LINOL.
2,07 m2
BAD
FLIESEN
5,72 m2
WARMWASSER-
SPEICHER
WC
FLIESEN
2,58 m2
STGH.
KUNSTSTEIN
22,06 m2
TOP 5
TOP 6
GEF. 2,0%
RAR
HK
NIK-TOP5
NIK-TOP1
LO-GITTER
ZU/LUFT - UNTEN
ABLUFT - OBEN
SONDERWUNSCH
POTERIE
FK
VERSCHLUSS
KONE MONOSPACE
PERSONEN AUFZUG
6 PERSONEN O. 630 KG
OHNE MASCHINENRAUM
AUSFÜHRUNG LT. ANGABE
DES HERSTELLERS
RSTUK: 2,19
RSTUK: 2,24
RSTUK: 2,34
RPH: +0,95
FPH: +0,85
RSTUK: +2,56
REMAX


REMAX

Objektbeschreibung

Die ca. 74 m² große 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2006 verbindet eine gut nutzbare Wohnfläche mit einem ca. 6 m² großen westseitigen Balkon, auf dem man in der Abendsonne den Tag ausklingen lassen kann. Sie befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage bestehend aus 3 Gebäuden mit Tiefgaragenplatz, Kinderspielplatz und einer freundlichen Nachbarschaft lt. Abgeber. Bei der Teilrenovierung wurden die Böden, Wände, Bad und WC erneuert, sowie überall Außenjalousien angebracht.

ZU DEN FAKTEN:

- ca. 74 qm Wohnfläche, 3 Zimmer

- ca. 6 qm Balkon westseitig, perfekt um den Tag ausklingen zu lassen

- Badezimmer mit Badewanne komplett renoviert ca. 2024 inkl. neuem Warmwasserboiler

- WC komplett renoviert ca. 2024

- seit ca. 2025 überall Außenjalousien vorhanden, neuwertig und teils mit Fernbedienung

- ca. 2026 wurden alle Böden und die Küchenspüle erneuert, sowie die gesamte Wohnung neu ausgemalt

- inkl. 1 Tiefgaragenplatz

- inkl. 1 Kellerabteil

- gepflegte Wohnhausanlage

- Kinderspielplatz

- Heizung und Warmwasser: Fernwärme

- Lift vorhanden

- Glasfaser Internetanschluss vorhanden

- Gemeinschaftsräume: Trockenraum, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum

Schon jetzt durch die Wohnung gehen: 360 Grad Rundgang

>>> Sie wollen die Wohnung live sehen? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich

einen Besichtigungstermin! <<<

DIE LAGE:

Die Gemeinde Pottenstein ist umgeben von Bergen und Wäldern mit vielen schönen Wanderwegen, Radwegen wie z.B. dem Triestingtalradweg entlang der Triesting und ebenen kinderfreundlichen Spazierwegen. Direkt im Ort befindet sich eine Volksschule nur 3 Gehminuten von der Wohnung entfernt, eine Kinderbetreuung (https://kidsclub-wagner.at/) und ein Billa für den täglichen Einkauf. Pottenstein liegt direkt an der B18 und ist somit gut erreichbar. Der Bahnhof ist nur 8 Gehminuten entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in Leobersdorf und ist ca. 25 Min. entfernt. Von dort ist man auf der A2 schon in 15 Min. bei der Wiener Stadtgrenze / SCS / Vösendorf. Die historische Kaiserstadt Baden erreicht man mit dem Auto direkt von Pottenstein in 30 Minuten.

Im Umkreis von 5 Gehminuten von der Wohnung befindet sich der Hauptplatz mit:

- Café Gute Laune Bäckerei

- Sparkasse/Bankomat

- Dorfladen

- Postpartner

- Zahnarzt / Tierarzt / Allgemein- und Familienmediziner

Bereits nach 5 min ist man mit dem Auto in Berndorf. Bekannt durch sein Theater und die Schule mit den architektonisch beeindruckenden Stilklassen. Auch interessant in Berndorf:

- Kindergarten und Schulen

- diverse Einkaufsmöglichkeiten und Essenslokale, für Jeden ist etwas dabei

- Erlebnisbad Centrelax, Spaß für die ganze Familie

- Stadttheater, ehem. Kaiser Franz Joseph-Theater inkl. schönem Theaterpark zum Verweilen (https://www.buehnen-berndorf.at/)

- großer Motorikpark zum Auspowern für große und kleine Besucher (reegym Outdoor Fitness Anlage Alleegasse 4-6/2/11, 2560 Berndorf)

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:

Stand Reparaturrücklage mit 31.12.2025 ca. € 64.700

Vorschreibung 2026 (inkl. Steuern):

- BK ca. € 210,84

- Heizung und Warmwasser ca. € 66 (Fernwärme, Anbieter EVN, individuelle Abrechnung nach Verbrauch)

- Erhaltungsbeitrag ca. € 84,19 (ohne Ust.)

- Gesamt ca. € 361

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.

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

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 <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap