

**Einfach nur Wohlfühlen- 3 Zimmer Wohnung in  
Pottenstein- " Ein schönes neues Zuhause "**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2120**

**Eine Immobilie von Schatz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2563 Pottenstein
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	291,33 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	21,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Brigitte Schatz**

Schatz Immobilien











## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte Eigentumswohnung bietet auf 71,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei großzügige und helle Zimmer. Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, den gut durchdachten Grundriss und die hochwertigen Parkettböden, die für ein warmes und elegantes Wohnambiente sorgen.

**Küche:** Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Sie ist funktional und bietet ausreichend Stauraum sowie hochwertige, moderne Geräte, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Der Küchenboden ist verflies, was für eine einfache Reinigung und Pflege sorgt.

**Wohnzimmer:** Das Wohnzimmer ist hell und gemütlich mit Ausgang auf dem Balkon. Ein schöner Parkettboden geben dem Raum ein angenehmes Wohngefühl.

**Zimmer:** Zwei weitere Zimmer die Sie individuell gestalten und nützen können, erweitern die Nutzbarkeit der Wohnung. Auch hier sind die Räume mit Parkettböden ausgestattet.

**Bad und WC:** Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

**Bodenbeläge:** In allen Wohnräumen sind hochwertige Parkettböden verlegt, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Küche und der Vorraum sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

**Vorraum:** Der Vorraum ist mit einem praktischen Garderobenverbau ausgestattet, der für viel Stauraum sorgt. Der Boden ist verflies, was besonders pflegeleicht ist.

**Balkon:** Der Balkon bietet einen schönen Ausblick und lädt zum Entspannen ein. Trotz der Straßenseite bietet er eine angenehme Atmosphäre.

**Keller:** Zur Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und für Ordnung sorgt.

**Heizung:** Die Wohnung wird über eine Zentralheizung mit Radiatoren beheizt, die an das Fernwärmenetz angeschlossen ist. Dies sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung.

**Verkehrsanbindung:** Die Wohnung bietet eine ideale fußläufige Nähe zum Bus- und Bahnhof, was eine bequeme und schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr



**ermöglicht.**

**Lage:**

**Die Wohnung befindet sich in Pottenstein, einer kleinen Gemeinde mit guter Infrastruktur. Pottenstein bietet eine ruhige und dennoch zentrale Lage mit allen wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Post, Bank, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus- und Bahnhof die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die idyllische Umgebung mit vielen Wander- und Radwegen und die gute Anbindung machen Pottenstein zu einem attraktiven Wohnort.**

**Besonderheiten:**

- Sehr gepflegter Zustand
- Gute Raumaufteilung
- Hochwertige Parkettböden
- Verfließter Küchen- und Vorraumboden
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Garderobenverbau im Vorraum
- zugeordnetes Kellerabteil
- Balkon
- Zentralheizung mit Radiatoren (Fernwärme)
- Ideale Nähe zu Bus- und Bahnhof

- Ruhige und zentrale Lage in Pottenstein
  
- Parkplatz

### **Sonstiges:**

**Die Wohnung ist hell und freundlich- sofort bezugsfertig und ideal für Singles, Paare oder Familien. Sie bietet ein gemütliches Ambiente zum Wohlfühlen in einer attraktiven Umgebung.**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

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.

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer sowie in Entsprechung des FAGG-( Fern-und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG ( Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Namen,Anschrift,Telefonnummer und E.Mailadresse bearbeitenkönnen.**

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 <2.500m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap