

# Charmante 4-Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon & privatem Stellplatz



**Objektnummer: 562**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2563 Pottenstein
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,08 €
<b>Heizkosten:</b>	171,40 €
<b>USt.:</b>	60,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

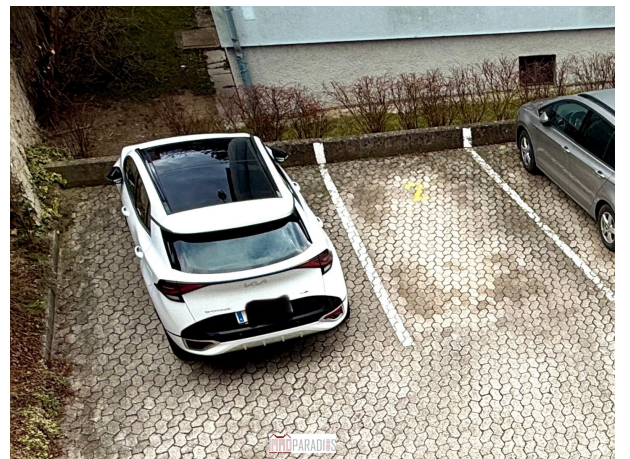
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



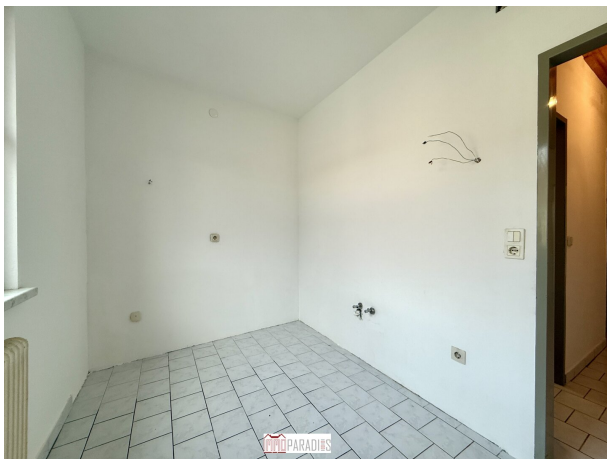
**Dieter Løb**

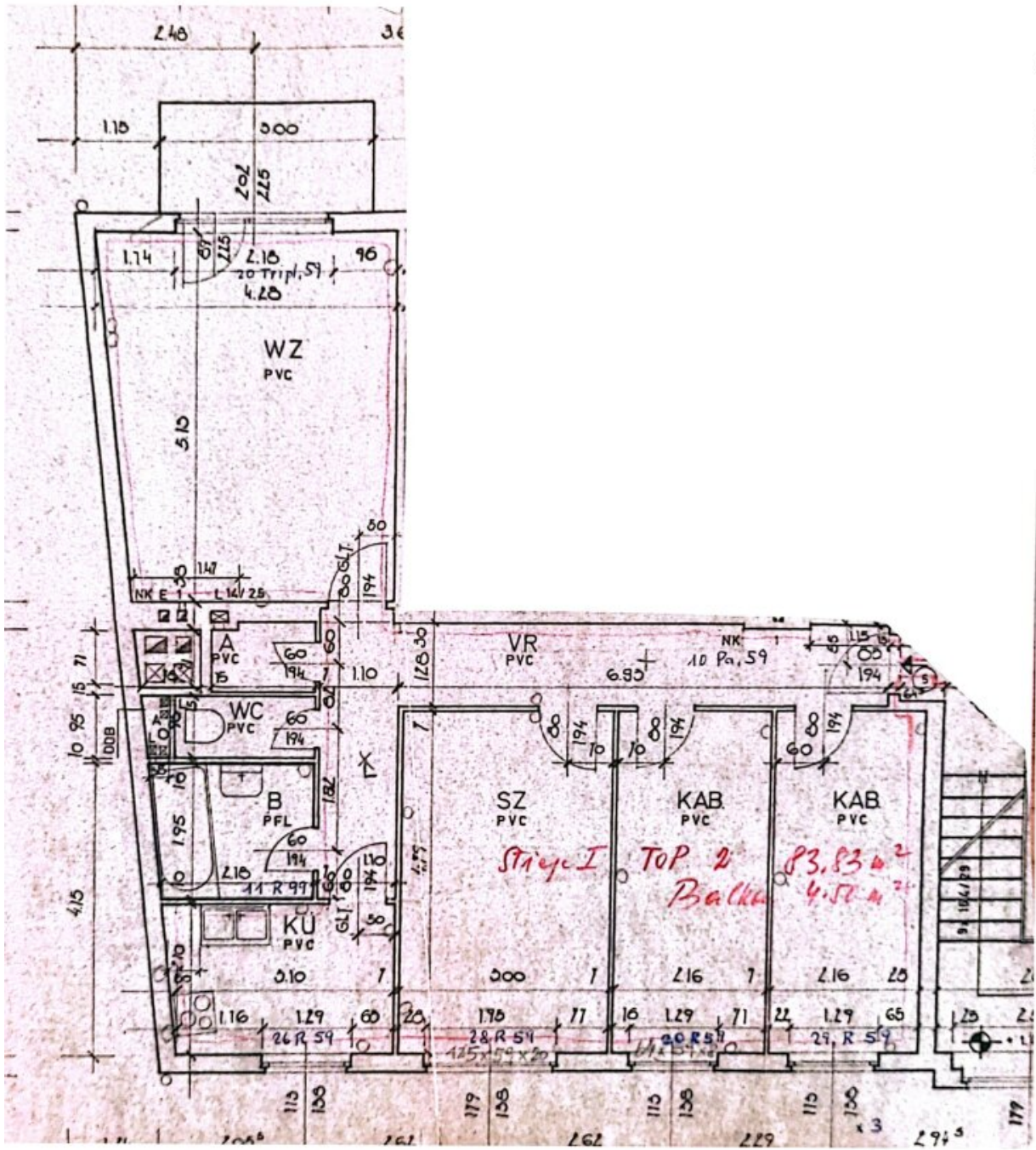
Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau











Mit CamScanner gescannt

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt eine etwas sanierungsbedürftige Eigentumswohnung in sehr guter Lage von Pottenstein. Die ca. 84 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1975 errichteten Wohnhaus und bietet mit ihren 4 Zimmern großzügigen Raum für individuelles Wohnen.

## Ausstattung & Besonderheiten:

- **Wohnfläche:** ca. 84 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 gut geschnittene Räume
- **Balkon:** Ein sonniger, südseitiger Balkon mit ca. 4,5 m<sup>2</sup>, der zum Innenhof ausgerichtet ist und somit eine angenehme, grüne Atmosphäre bietet.
- **Heizung:** Zentral gesteuert über einen Fernwärmeanschluss
- **Bodenbeläge:** Die Parkettböden in den Aufenthaltsräumen verleihen der Wohnung einen charmanten Charakter; sie sind jedoch etwas sanierungsbedürftig. Vorraum, Badezimmer und Küche sind verflies.
- **Fenster & Fassade:** Im Jahr 1995 wurden die Fenster erneuert und 1996 eine Vollwärmefassade angebracht, was für einen besseren Energiestandard sorgt.
- **Keller:** Ein geräumiges, praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.
- **KFZ-Stellplatz:** Zur Wohnung gehört ein eigener KFZ-Stellplatz im Hofbereich, der Ihnen den Alltag erleichtert und zusätzlichen Komfort bietet.



## **Lage:**

Die Eigentumswohnung liegt in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend von Pottenstein im Bezirk Baden. Die Umgebung besticht durch ihre gute Infrastruktur, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe und den charmanten Charakter des Ortes.

## **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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