Für wenig Geld ganz groß wohnen!

Zimmer 1

Objektnummer: 4667

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Baujahr:	1954
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	30,00 m²
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	76.000,00 €
Betriebskosten:	144,76 €
USt.:	14,48 €

Provisionsangabe:

2.736,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gentrit Paqarizi

Kokron Immobilien e.U.

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON

KOKRON

KOKRON
IMMOBILIEN

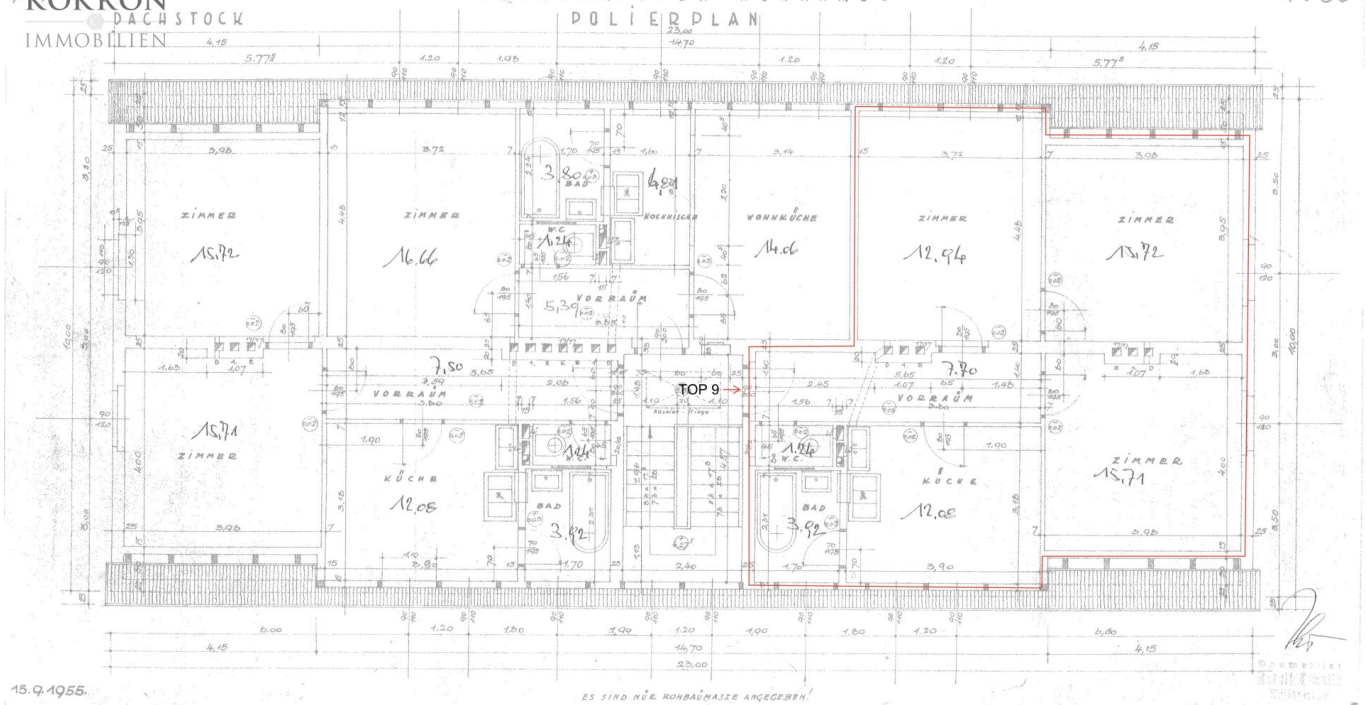
KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON DACHSTOCK IMMOBILIEN

NEUNFAMILIEN-WOHNHAUS
POLIERPLAN

1 : 50



15.9.1955

ES SIND NUR ROHBAUMASSE ANGEGEBEN!

Objektbeschreibung

Top-Preis für Top-Wohnung: 69 m² in Rottenmann – Ihr neues Zuhause wartet!

Diese ca. **69 m² große Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Mehrparteienhauses in **Rottenmann** und wird für nur **80.000 €** zum Verkauf angeboten. Die Wohnung eignet sich perfekt für **Familien**, **Singles** oder auch als **Investitionsobjekt**. Rottenmann, eine attraktive Stadt in der **Steiermark**, bietet eine hervorragende Anbindung an die **Pyhrnautobahn A9** und die **Schoberpassstraße B113**. Die Stadt überzeugt durch ihre **malerische Umgebung**, einer **guten Infrastruktur** und einer hohen **Lebensqualität**.

Die Wohnung besteht aus **drei Zimmern**, einem **Bad mit Fenster**, einem **getrennten WC** sowie einer **Küche mit Essbereich**. **2024** wurden die **Böden** in der Küche, im Wohnzimmer und in den beiden Schlafzimmern **neu verlegt**. Zudem wurden die **Wände** im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern verspachtelt und frisch gestrichen, sodass die Wohnung in einem **modernen** und **gepflegten Zustand** ist.

Die Wohnung wird derzeit mit einer **Elektroheizung** und **Holz** beheizt. Sie verfügt derzeit über keine Küche, bietet jedoch genügend Platz für eine **individuelle Gestaltung**. Ein weiteres Highlight ist das **neu sanierte Kellerabteil** mit ca. **13 m²**, ein ca. **30 m² großer Gartenanteil** sowie ein **Carport-Stellplatz** und ein weiterer **Außenstellplatz**, die der Wohnung zugeordnet sind.

Rottenmann hat eine durchschnittliche **Nettomiete** von etwa **7,00 €/m²**, was die Wohnung auch zu einer attraktiven Option für **Investoren** macht. Das Gesamtpaket aus **zentraler Lage**, der Möglichkeit zur **individuellen Gestaltung**, den **modernen Renovierungen** und dem hervorragenden **Preis-Leistungs-Verhältnis** macht diese Wohnung zu einem wahren **Schmuckstück** auf dem Immobilienmarkt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses attraktive Angebot zu Ihrem neuen Zuhause oder als **renditestarkes Investment** zu erwerben!

Flächen lt. Bestandsplan:

- Flur: ca. 7,70 m²

- Wohnzimmer: ca. 12,94 m²

- Schlafzimmer 1: ca.15,72 m²

- Schlafzimmer 2: ca. 15,71 m²
- Küche/Essraum: ca. 12,08 m²
- Bad: 3,92 m²
- WC: 1,24 m²
- Kellerabstellraum ca. 13,00 m²

Weitere Flächen:

- 1 Carport-Stellplatz
- Garten ca. 30,00 m²

Die Highlights:

- absolute Grün- & Ruhelage
- sehr gute Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- ein Carport-Stellplatz & ein weiterer PKW-Stellplatz im freien
- ca. 30m² großen Garten
- ca. 13m² großes, 2024 saniertes, Kellerabteil

- Anschluss eines Holzeinzelofens möglich
- separate Küche
- Bad mit Fenster
- getrenntes WC
- 2024 - letzte Sanierung der Wohnung
- thermische Sanierung des Gebäudes bereits durchgeführt
- wunderschöner Bergblick

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu.

Monatliche Kosten:

- Rücklage: € 75,68
- Betriebs- & Verwaltungskosten € 159,24 (inkl. 10% USt.)
- Zusätzlich: für ein noch bestehendes Darlehen (Fassade, Fenster, Carport) werden derzeit € 101,82€ verrechnet (88,32€ entfallen bereits per 31.03.2026)
- Derzeit Elektroheizung oder Holzeinzelofen.
- **Gesamt monatlich: € 336,75 (inkl. USt.)**

- Der Rücklagenstand per 31.12.2024 beträgt € 39.591,62

Verkehrsanbindung:

- Buslinien: 915, 930 & 931 (2 Min)

- Bahnhof: Rottenmann (5 min)

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <8.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <10.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap