

**Moderne Gartenwohnung mit niedrigen Fixkosten –  
kompakt, attraktiv & nachhaltig Top2**



**Objektnummer: 5156/12275**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4901 Ottnang am Hausruck
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	124.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.464,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mario Glocker**

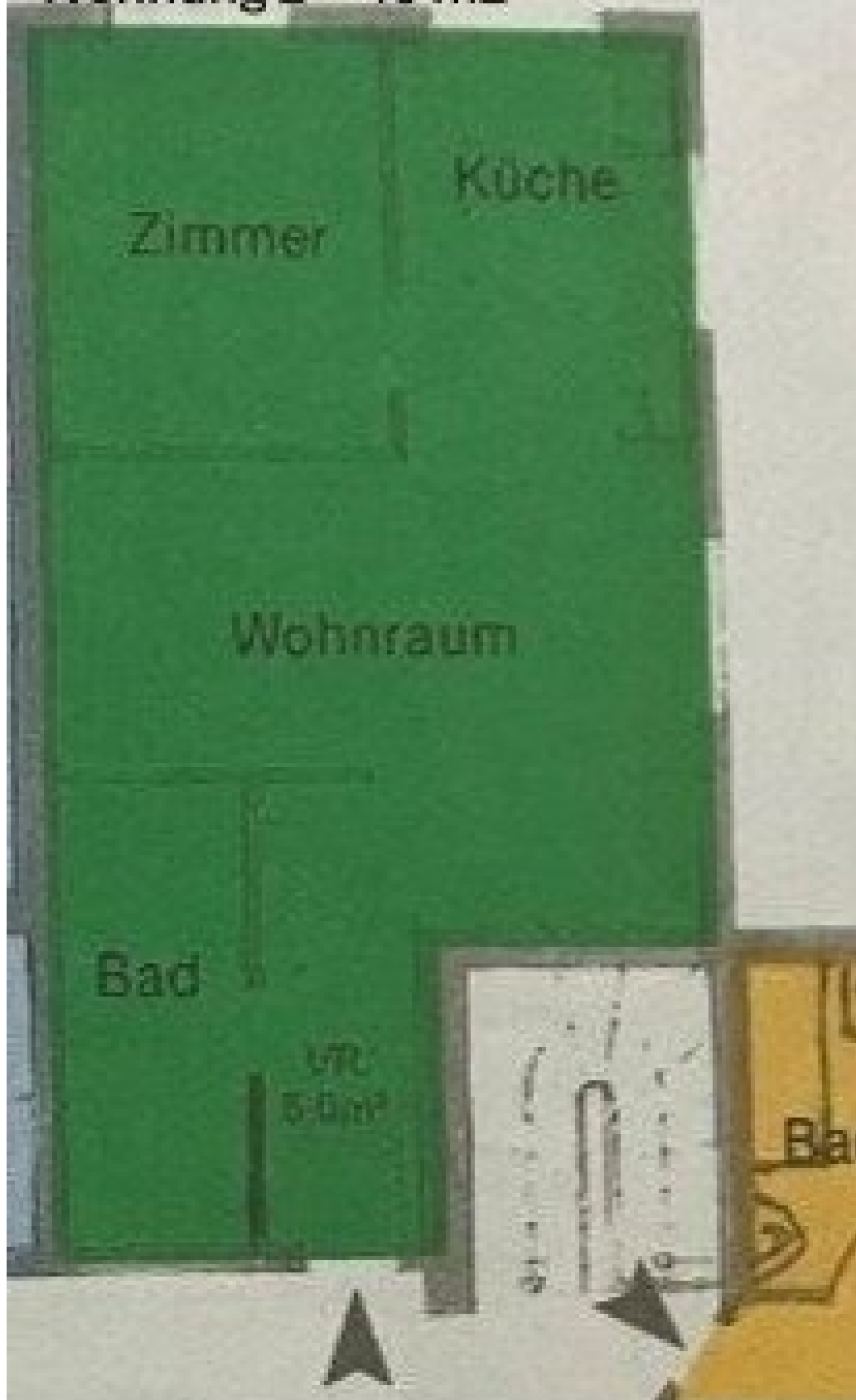
Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

T +43 664 99415242

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Wohnung 2 - 46 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **Moderne Gartenwohnung mit niedrigen Fixkosten – kompakt, attraktiv & nachhaltig**

#### **Perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Wirtschaftlichkeit und privatem Freiraum**

Diese charmante Wohnung im 1 OG überzeugt durch eine besonders effiziente Raumaufteilung, niedrige laufende Kosten und einen privaten Eigengartenanteil, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Dank ihrer kompakten Größe eignet sich die Immobilie ideal für Singles, Paare oder Anleger, die auf der Suche nach einer nachhaltigen und wirtschaftlich attraktiven Wohnlösung sind.

Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und nutzt die vorhandene Wohnfläche optimal aus. Die helle Wohnküche bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Kochen und Entspannen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer inklusive WC.

Ein besonderes Highlight ist der zugehörige Eigengartenanteil, der den Wohnraum nach außen erweitert und eine private Wohlfühlzone im Grünen schafft – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zusätzlichen Stauraum bietet das eigene Kellerabteil.

Die nachhaltige Pelletsheizung sowie die sehr niedrigen monatlichen Betriebskosten machen diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant. Die attraktive Kostenstruktur sorgt langfristig für eine hohe Wirtschaftlichkeit und nachhaltige Wohnqualität.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer

- Badezimmer inklusive WC

## Highlights

- Privater Eigengartenanteil
- Eigenes Kellerabteil
- Sehr niedrige monatliche Kosten
- Nachhaltige Pelletsheizung
- Kompakte und praktische Raumaufteilung
- Ideal als Anlegerwohnung oder Eigenheim
- Attraktive Gesamtwirtschaftlichkeit

## Monatliche Kosten

- Betriebskosten: ca. € 36,-
- Heizkosten: ca. € 47,-
- Rücklage: ca. € 115,-
- Gesamt monatlich: ca. € 198,26

## Fazit

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus niedrigen Fixkosten, nachhaltiger Heiztechnik und privatem Außenbereich. Eine ideale Gelegenheit für alle, die modernes und wirtschaftliches Wohnen mit zusätzlichem Freiraum verbinden möchten – sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

ich freue mich auf Ihren Anruf

### **Mario Glocker**

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <2.000m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap