

## **Erdgeschosswohnung mit Eigengarten & separatem Eingang Top 4**



**Objektnummer: 5156/12278**

**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>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	224.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	323,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.064,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

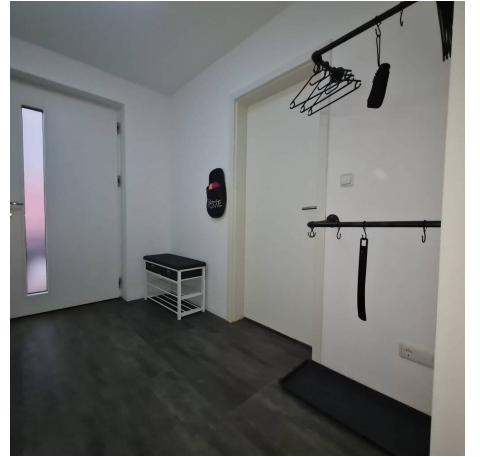


### **Mario Glocker**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

T +43 664 99415242

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







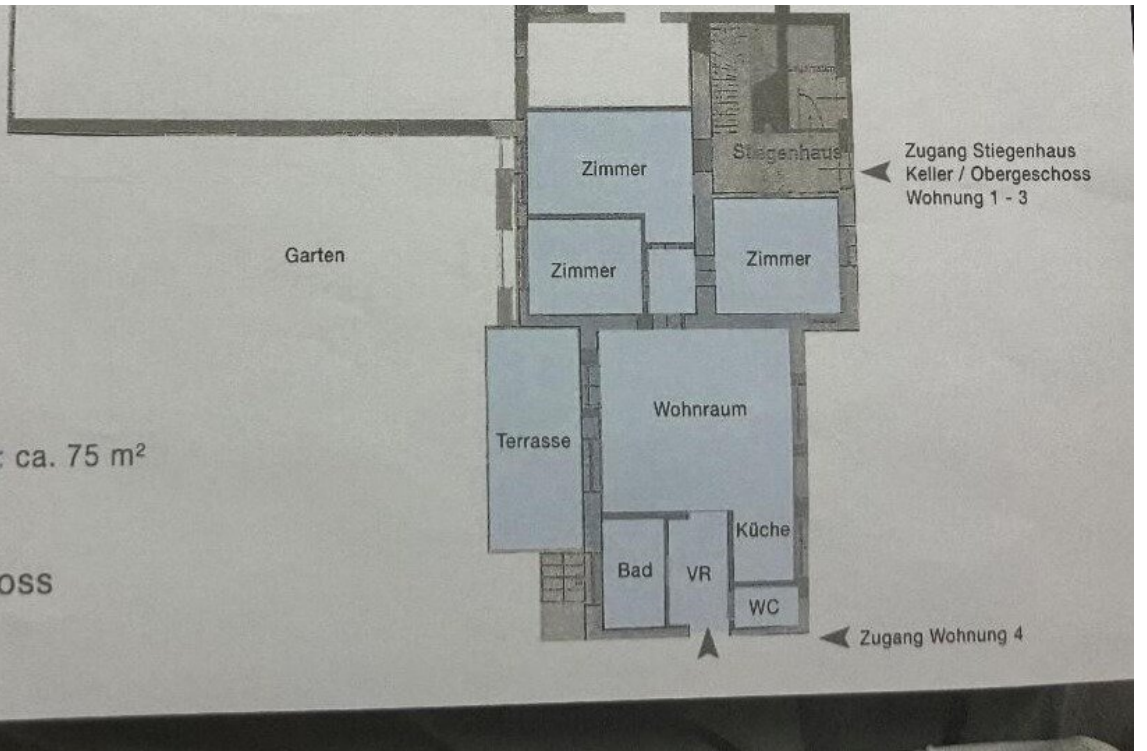






Wohnung 4: ca. 75 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

### **Erdgeschosswohnung mit Eigengarten & separatem Eingang – Wohnen wie im eigenen Haus in Ott nang am Hausruck**

#### **Ruhige Wohnlage, private Außenflächen und attraktive Zukunftsperspektive**

Zum Verkauf steht diese attraktive Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage von Ott nang am Hausruck. Besonders hervorzuheben ist der separate Eingang, der ein Wohngefühl wie im eigenen Haus vermittelt – ganz ohne gemeinsames Stiegenhaus.

Die rund 75 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und familienfreundlichen Raumaufteilung sowie hellen Wohnräumen mit angenehmer Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Wohnen und gemütliche Stunden.

Drei Schlafzimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder als langfristig attraktive Anlegerwohnung.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Zugang zum privaten Eigengarten. Dieser erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Sommerabende, Familienzeit oder Gartenliebhaber.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zinshaus mit lediglich vier Einheiten und überzeugt zusätzlich durch sehr niedrige laufende Kosten sowie eine nachhaltige Pellets-Zentralheizung, die im Jahr 2021 erneuert wurde.

Da die Wohnung derzeit bis 30.11.2027 vermietet ist, eignet sie sich sowohl als zukünftiges Eigenheim als auch hervorragend als Anlageobjekt mit laufenden Einnahmen.

#### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche
- 3 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Terrasse mit direktem Zugang zum Eigengarten

## **Highlights auf einen Blick**

- Separater Eingang – Wohnen wie im eigenen Haus
- Terrasse & privater Eigengarten
- Autoabstellplatz
- Eigenes Kellerabteil
- Familienfreundliche Raumaufteilung
- Sehr niedrige Betriebskosten
- Nachhaltige Pellets-Zentralheizung (2021 erneuert)
- Ruhige Lage nahe Schule und Ortszentrum
- Kleines, gepflegtes Haus mit nur vier Einheiten

## **Monatliche Kosten**

- Betriebskosten: ca. € 58,50

- Heizkosten: ca. € 77,25
- Rücklage: ca. € 187,50
- Gesamt monatlich: ca. € 323,25

## Weitere Informationen

- Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>
- Vermietet bis: 30.11.2027

## Fazit

Diese Immobilie vereint ruhiges Wohnen, private Außenflächen und eine attraktive Raumaufteilung mit nachhaltiger Gebäudetechnik und niedrigen laufenden Kosten. Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim – diese Wohnung bietet vielseitige Möglichkeiten in gefragter Wohnlage von Ottnang am Hausruck.

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