

# Charmante 3-Zimmer Wohnung mit tollem Berg- und Fernblick



Objektnummer: 16269

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4882 Oberwang
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



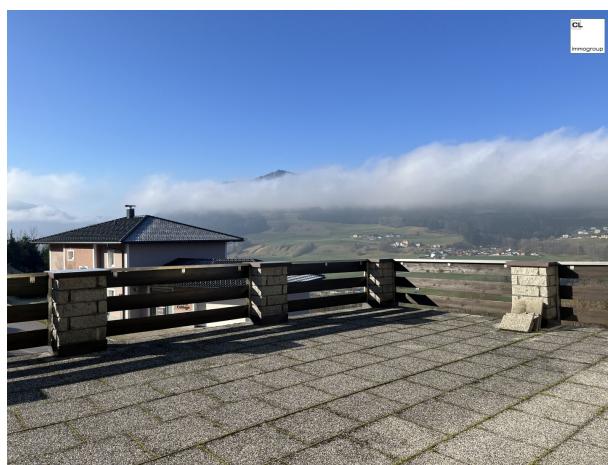
**Elisabeth Ebner**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 660 / 84 97 797

Gerne  
Verfüg





# Objektbeschreibung

Diese **lichtdurchflutete** und **optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in ruhiger, **ganzjährig sonniger Lage** von Oberwang und liegt im Hochparterre eines Mehrparteienhauses mit insgesamt nur sieben Wohneinheiten. Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, dem **neuwertigen Zustand** - aufgrund der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2020 - sowie das **angenehme, familiäre Wohnumfeld** und eignet sich **ideal für Paare oder junge Familien**.

## Kurzüberblick:

- Wohnfläche: ca. 86 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Geräumiger Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Baujahr Gebäude: 1966
- Fenster: erneuert 1986
- Kernsanierung der Wohnung: 2020
- Vermietung: befristet bis Juni 2027 mit einer Kaltmiete von € 800,- pro Monat
- Freistellplatz: grundbürgerlich gesichertes Nutzungsrecht vorhanden

## Sanierung und Ausstattung

Die Wohnung wurde im **Jahr 2020 umfassend kernsaniert** und präsentiert sich seither in einem **neuwertigen** Zustand. Sämtliche Arbeiten wurden von **qualifizierten Fachbetrieben** durchgeführt. Es bestehen keinerlei Investitionsrückstände in dieser charmanten Eigentumswohnung.

- Vollständige Erneuerung der Elektrik inkl. modernem Verteilerkasten und eigenem Stromzähler - Elektrische Anlagenprüfung gültig bis 12/2027

- Hochwertiger Eiche-Rustikal-Parkettboden (kompletter Bodenaufbau neu)
- Neue Vollholz-Innentüren samt Türzargen
- Erneuerte Fensterbänke aus massiver Eiche, abgestimmt auf den Parkettboden
- Badezimmer sowie separates WC vollständig renoviert
- Neuwertige Küche mit moderner Glasrückwand
- Moderne Deckenbeleuchtung in sämtlichen Räumen
- Ein großzügiger Gemeinschaftsgarten sowie die Sonnenterrasse laden zur Mitbenutzung ein

**Fazit:** Diese Wohnung stellt eine attraktive Kombination aus hochwertigem Wohnkomfort, ruhiger Lage und solider Wertbeständigkeit dar. Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bietet sie ein überzeugendes Gesamtpaket. Genießen Sie hier Ruhe, Natur und ein beeindruckendes Bergpanorama – und das bei gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.