

# Exposé

## Wohnung in Utzenaich

### Moderne Eigentumswohnung inkl. Balkon in Utzenaich - Ohne Maklerprovision



Objekt-Nr. OM-415650

#### Wohnung

Verkauf: **184.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Buttinger

Binderweg 6  
4972 Utzenaich  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1985	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne Eigentumswohnung inkl. Balkon in Utzenaich.

Erstbezug nach umfassender Sanierung – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, einen offenen Wohn-Essbereich mit Zugang zur Loggia, ein möbliertes Badezimmer, einen Kochbereich, einen Vorraum sowie ein separates WC.

Vom komfortablen Wohnbereich gelangt man auf die südseitig ausgerichtete Loggia.

Durch den großzügigen Eigenkeller und die zusätzlich vorhandenen Allgemeinflächen (Fahrradabstellplatz, Waschräume, etc.) bietet diese Wohnimmobilie zusätzliche Staufläche.

Allgemeine PKW-Stellplätze sind der Liegenschaft vorgelagert und runden das Angebot ab.

Wohnnutzfläche inkl. Loggia zirka 60 m<sup>2</sup> - TOP10

Die Zentralheizung erfolgt mittels Anschluss an die Fernwärme/Geothermie.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Strom.

Glasfaseranschluss wäre im Haus vorhanden.

Das Gebäude wurde 2013 umfassend saniert. (Neue Vollwärmeschutzfassade, Neue Fenster mit Rollläden & Insektenschutzgitter, Neues Dach, Dämmung der Kellerdecke, uvm.)

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie mich gerne unter folgenden Kontaktdaten für einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

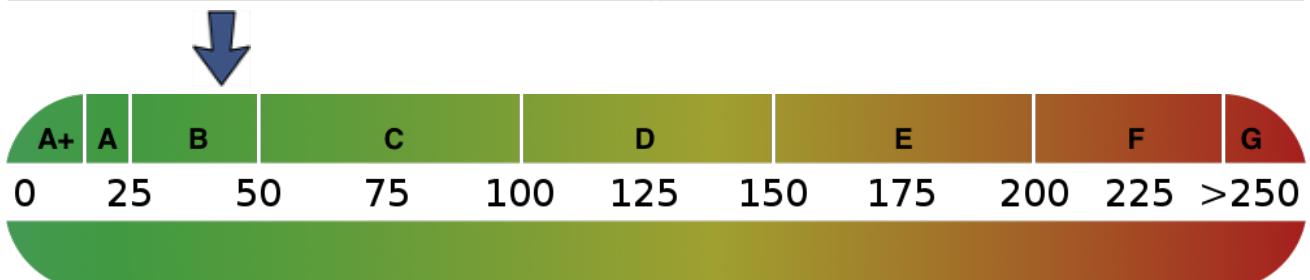
Balkon, Keller

## Lage

Bäcker, Schule und Kindergarten sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



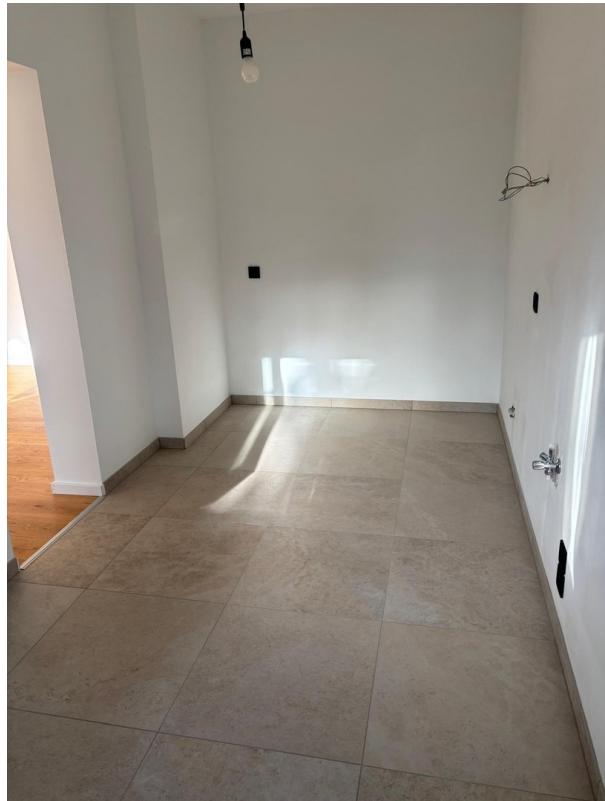
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



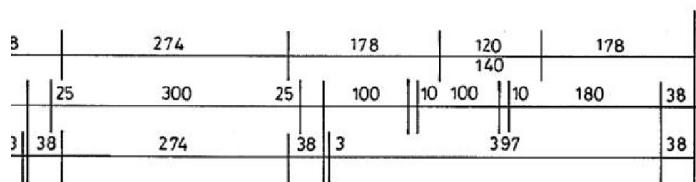
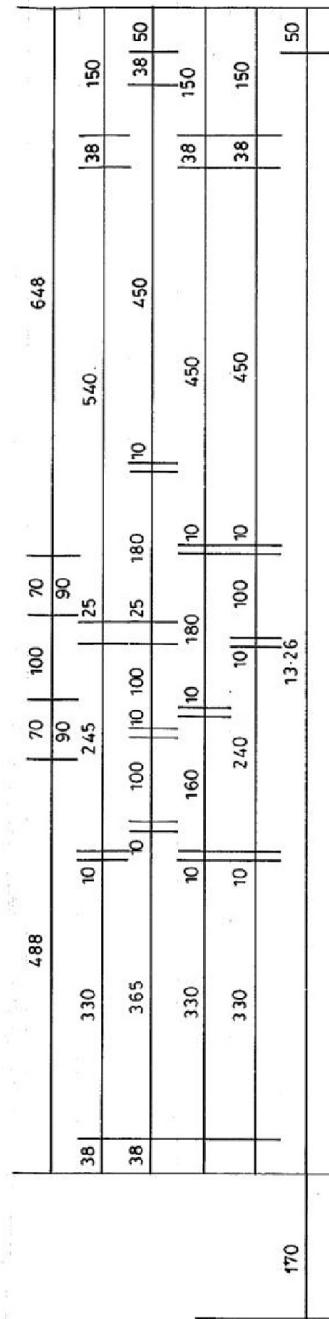
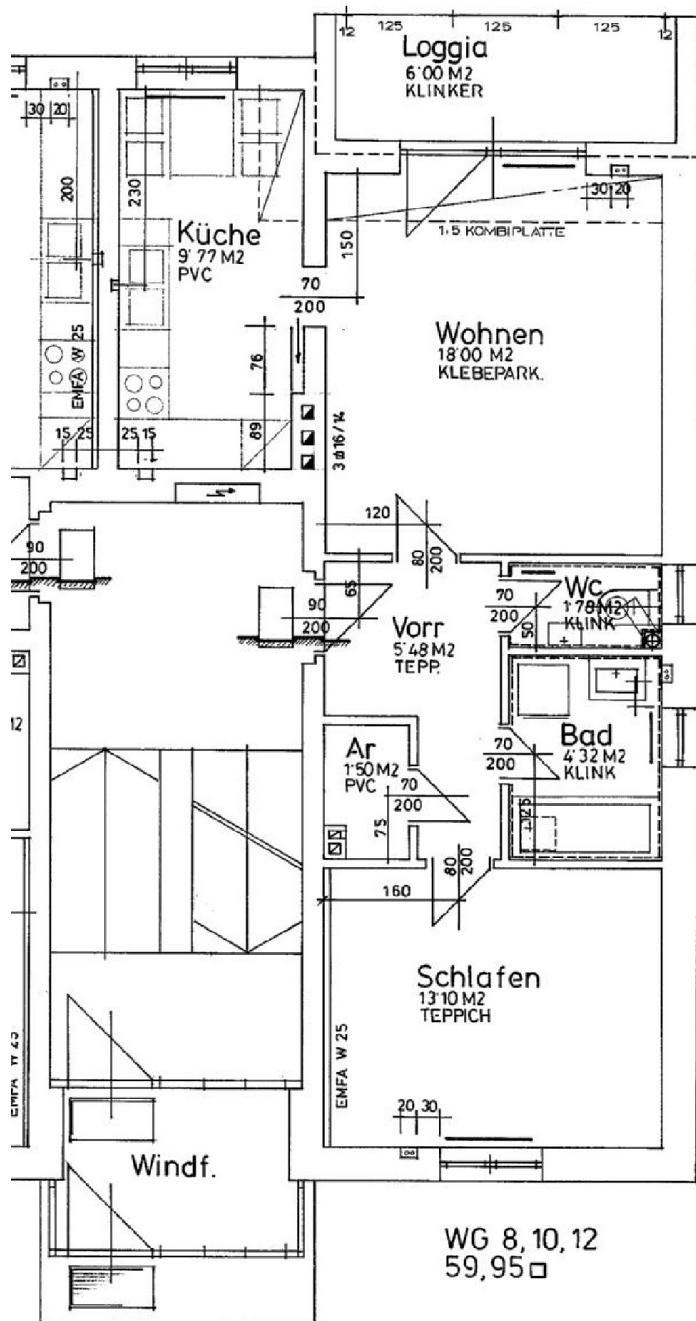
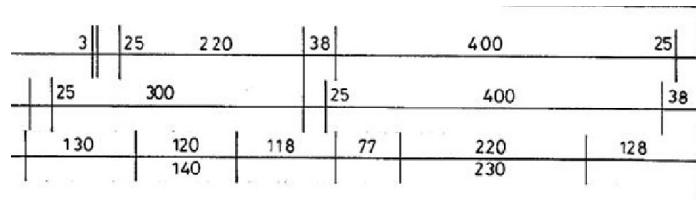
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**ALLE MASSE SIN  
NEHMER VERBII  
PRÜFEN. TÜRMALI  
CHEN. FENS  
ROHBAULICHTE**