

# Exposé

## Wohnung in Oedt

### Wunderschöne 3 Zimmerwohnung mit Sonnen-Loggia & Tiefgarage in idyllischer Ruhelage Nähe Oedtsee



Objekt-Nr. OM-432458

#### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Hannes Glas

Haferstraße 10  
4050 Oedt  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1980	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	333 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideal für Familien, Paare, Berufstätige oder Senioren, die hohe Lebensqualität, stadtnahen Komfort sowie sehr gute Verkehrsanbindung und optimale Infrastruktur suchen!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Grünlage am Oedtsee überzeugt durch helle, gut geschnittene Räume, eine südlich ausgerichtete Sonnen-Loggia mit Fernblick, einen Tiefgaragenstellplatz im Eigentum, eine gepflegte Wohnanlage sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit direkter Offi-Anbindung, Bahnhofsnahe und schneller Erreichbarkeit von Linz und Wels. Die frisch sanierte Wohnung, der Lift im Haus und die naturnahe Umgebung sorgen zusätzlich für hohen Wohnkomfort und nachhaltige Wertbeständigkeit.

### Objektinformationen

- Nutzfläche: Wohnraum inkl. Loggia 73,32 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: Wohn- Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Vorraum, Bad, WC, Abstellraum

- Stockwerk: 3. OG mit Lift
- Zustand: Wohnung frisch saniert, Gebäude sehr gepflegt
- Küche: mit Fenster und Tageslicht
- Bad: mit moderner Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC: separat & großzügig
- Heizung: komfortabel mittels Zentralheizung
- Fenster: modern, 2-fach verglast, Rollläden
- Keller: großes Kellerabteil 4,19 m<sup>2</sup>
- Parkplatz: Tiefgaragenstellplatz im Eigentum

### Raumaufteilung

- Geräumiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zur südlichen Loggia
- 2 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer/Home-Office)
- Praktische Küche mit Tageslicht
- Hochwertiges Bad mit Walk-in Dusche
- Einladender Vorraum
- Funktionaler Abstellraum

### Gebäude & Allgemeinflächen

- Gepflegte Wohnanlage
- Allgemeine Flächen: Fahrradraum, Waschküche, Grünfläche, Spielplatz
- Gebäude in sehr gutem Erhaltungszustand
- Top Energieausweis - HWB 45 = Klasse B
- Sehr angenehme Nachbarschaft, ruhiges Umfeld

# Ausstattung

## Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug

# Sonstiges

Fazit

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Grünlage und hervorragender Infrastruktur im beliebten Trauner Stadtteil Oedt. Die unmittelbare Nähe zum Oedtsee, die familienfreundliche Siedlungsstruktur sowie die sehr gute Verkehrsanbindung machen sie besonders attraktiv für junge Familien (Schulen & Kindergärten im Umfeld, viel Grünraum), Paare und Berufstätige (optimale Anbindung nach Linz und Wels) Pendler (Bahnhofsnahe, Autobahnanschluss, Bus vor der Türe) sowie Senioren (ruhige Lage, kurze Wege zur Nahversorgung).

Der Flughafen Linz ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten (Plus-City), Ärzte, Apotheken und Freizeitangebote befinden sich in direktem Umfeld. Spazier- und Radwege rund um den Oedtsee sowie entlang der Traun unterstreichen den hohen Freizeit und Erholungswert.

Ein durchdachter Grundriss, helle Wohnräume und die attraktive Lage im OÖ-Zentralraum garantieren langfristige Wohnqualität und stabile Wertbeständigkeit.

Konditionen

- Kaufpreis inkl. Tiefgaragenstellplatz: € 279.000,--
- Betriebskosten inkl. Rücklage & Heizung: € 333,--
- Rücklagenstand: ca. € 76.500,--
- Provisionsfrei, keine Maklergebühr (Ersparnis für Sie ca. € 10.000,--)

Info:

Um Ihnen die Vorstellung der Räume zu erleichtern, hat unsere Raumdesignerin die Wohnung stilvoll eingerichtet. Bitte beachten Sie, dass die losen Möbel nicht im Kaufpreis enthalten sind und nach dem Verkauf wieder entfernt werden. Küche, Badmöbel und Kästen sind im Kaufpreis inkludiert.

Lassen Sie sich inspirieren und träumen Sie schon jetzt von Ihrem neuen Zuhause!

# Lage

Top Lage

Diese Wohnung liegt in attraktiver Grünlage im beliebten Trauner Stadtteil Oedt, nur wenige Schritte vom Oedter See und dem Badezentrum Traun entfernt, eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Siedlungslage mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen.

Die Lage vereint hohe Lebensqualität, stadtnahen Komfort sowie sehr gute Verkehrsanbindung und optimale Infrastruktur im Zentralraum Oberösterreich.

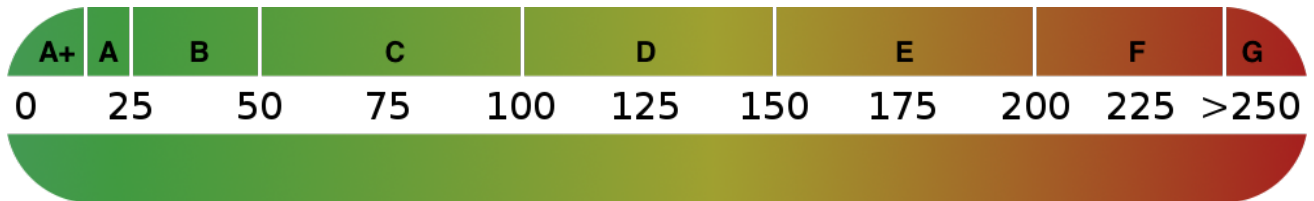
- Bushaltestelle direkt vor der Türe
- Straßenbahn Richtung Linz in Kürze erreichbar
- Bahnhof Traun mit schneller Verbindung nach Linz und Wels
- Autobahnanschluss an die A1 (Westautobahn) in kurzer Fahrdistanz
- Zahlreiche Schulen, Horte und Kindergärten in der näheren Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte & Freizeitangebote im direkten Umfeld
- Spazier- und Radwege rund um den Oedter See sowie entlang der Traun für Erholung, Sport und Naturgenuss

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Loggia mit Fernblick

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Bad mit Walk-In Dusche



Separates WC

# Exposé - Galerie



Vorraum



Vorraum

# Exposé - Galerie



Großes Kellerabteil



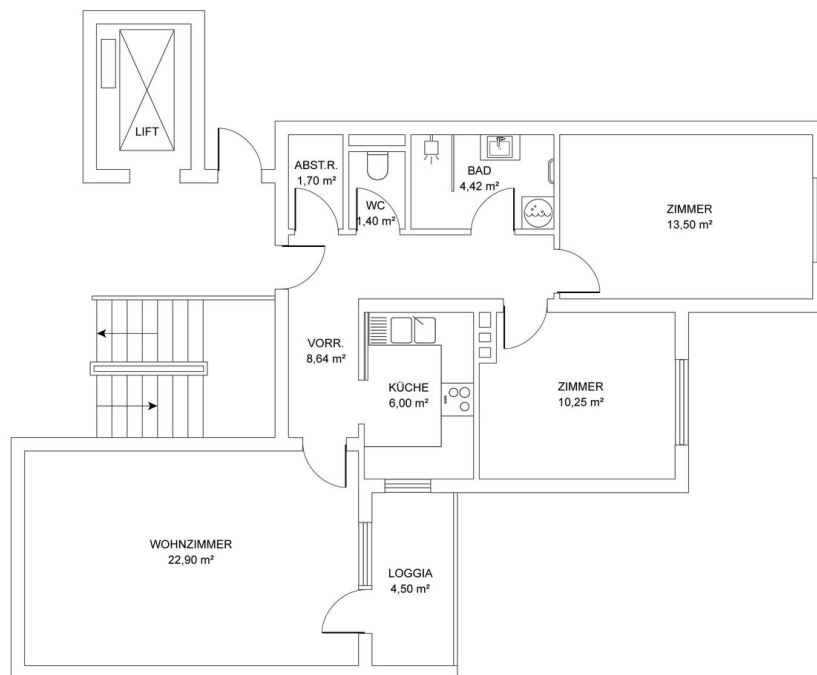
Umgebung/Grünland

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss