

3.5 Zimmer Wohnung 1. OG

Zentrale und ruhige Lage

Objektadresse: Binzenmatt 4 6314 Unterägeri



A. Iten Immobilien GmbH Zugerstrasse 50 6314 Unterägeri +41 41 754 40 00 info@a-iten-ag.ch

Facts

Objekt	3.5 Zimmer Etagenwohnung
Geschoss	1. Zwischengeschoss
Grundstück Nr.	1270
Wertquote	38/1000
STWEG	Binzenmat 2+4
Anzahl Wohnungen	8
Baujahr Gebäude	1983
Komplettumbau	2024
Nettowohnfläche	ca. 84 m ²
Bruttowohnfläche	ca. 97 m ²
Balkon	ca. 7 m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl se. WC	1
Aussenparkplatz	1
Tiefgaragenplatz	1
Kellerabteil	1
Waschküche allg.	Mitbenutzung
Kaufpreis	CHF 1'275'000.-
Stellplatzkaufpreis	CHF 40'000.-
Aussenparkplatz	CHF 15'000.-
Total Kaufpreis	CHF 1'330'000.-

Renovationen

2003/ 2004	Energetische Fassadensanierung
2008/ 2009	Flachdach und Kellerdeckendämmung
2011	Sanierung Trinkwasserverteilung
2013	Sanierung Sickerleitung und Schacht, Einrüstung Balkon
2017	Ersatz Garagentor
2020/ 2021	Sanierung der Heizung und Anschluss an das Fernwärmenetz der Korporation Unterägeri
2022	Limtsanierung
2023/ 2024	Komplette Wohnungssanierung Innen ca. CHF 250'000.-

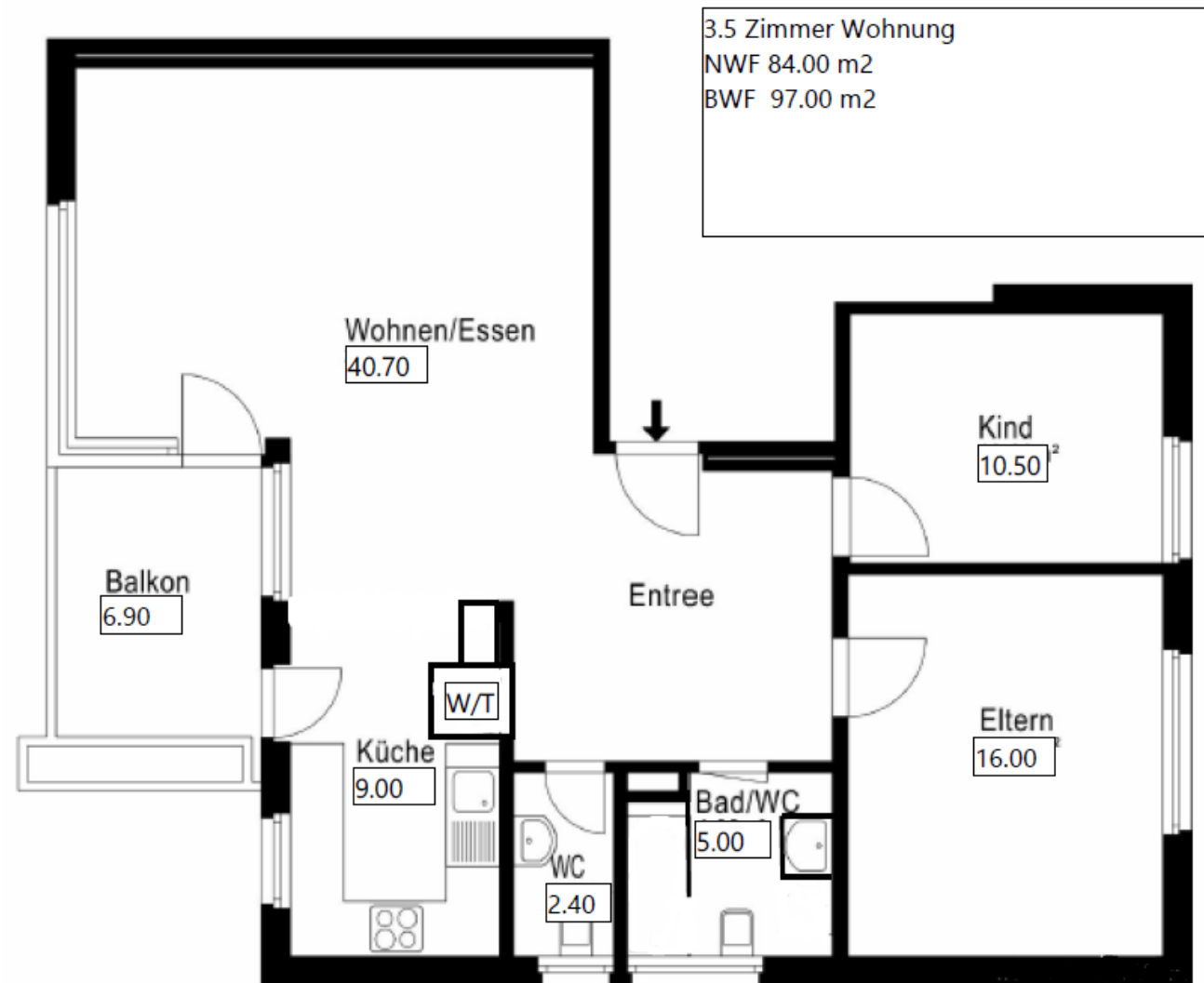


Beschreibung

- Gut gelegene 3.5 Zimmerwohnung mitten im Zentrum von Unterägeri. Die Wohnung liegt im 1. Zwischengeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Nettowohnfläche von ca. 84 m² oder ca. 97 m² Bruttowohnfläche. Zum Haupteingang gelangt man über einige Stufen, mit dem Lift kommt man jedoch vom Veloraum stufenlos ins Haus bis ins Hochgeschoss oder ins 1. Obergeschoss, von da sind nur wenige Tritte bis man in der Wohnung ist. Das Wohnhaus ist sehr ruhig gelegen und nicht an einer Durchgangsstrasse, sondern an einer Privatstrasse ohne Durchgang. Damals wurde mit viel Aussenraum und Grünflächen gebaut, so dass man genügend Abstand zum nächsten Wohnhaus hat. Der Blick vom Balkon in den Garten ist sehr entspannend und erholend zugleich.
- Die Tiefgarage wird mit einem zweiten Wohnhaus geteilt sowie auch die Stockwerkeigentümerschaft bilden die beiden Wohnhäuser gemeinsam. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz und ein separater Aussenparkplatz für genügend Abstellplätze, denn heutige Neubauwohnungen haben in der Regel nur noch 1 Parkplatz zur Wohnung.
- Die Wohnung wurde 2023/2024 umfassend renoviert und gilt als neuwertig, sämtliche Bodenbeläge wurden mit Feinkeramik in maximal grossen Formaten erstellt XXL-Keramik 120x120cm. Die Badezimmer wurden ebenfalls mit Feinkeramik erneuert, die Wasserleitungen und alle Apparate wurden ersetzt und der Standard ist hochwertig ausgebaut in der Wohnung. Der Bodenheizverteiler und die Elektroverteilung wurde komplett erneuert. Eine neue Massküche und neue Einbauschränke wurden eingebaut, alles mit qualifizierten Handwerkern aus dem Agerital. Die beiden Schlafzimmer haben edles Eichenparket. Der Balkonbelag wurde mit Feinkeramik Platten neu verlegt für eine einfache Reinigung in edler Steinoptik. Sämtliche Storen sind elektrisch bedienbar und die Grundausleuchtung im Korridor sowie in der Küche wird mittels LED-Spots flächenbündig ausgeleuchtet. Ein Waschturm wurde in der Wohnung integriert für bequemes Waschen auf der Etage.



Grundrissplan

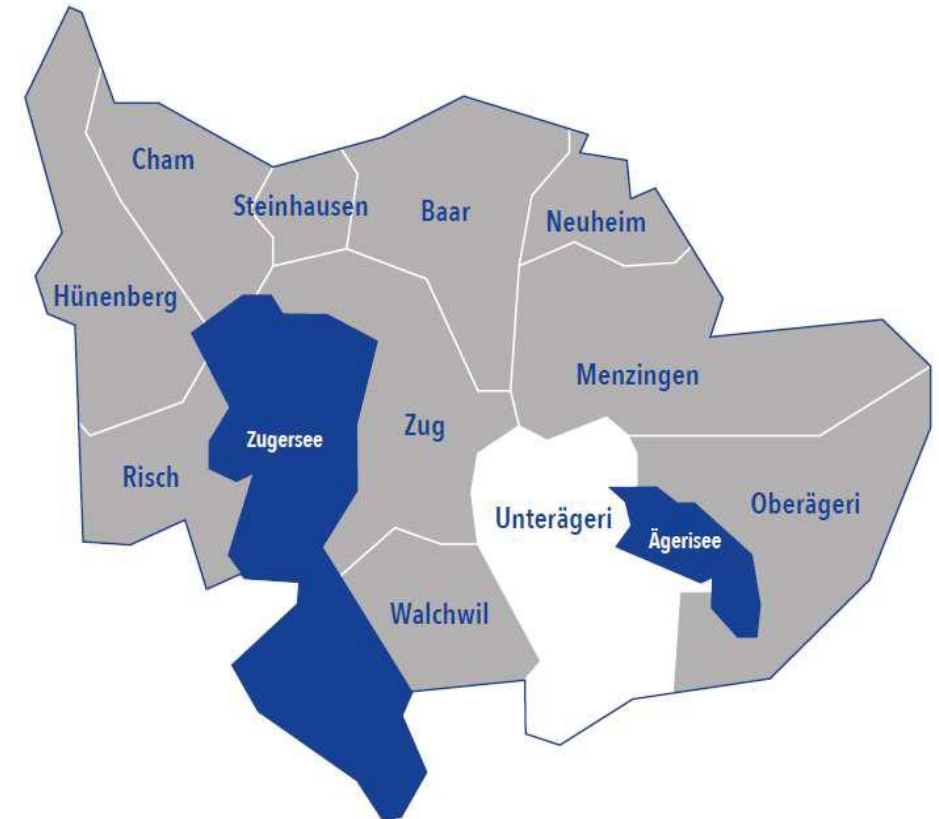


Unterägeri

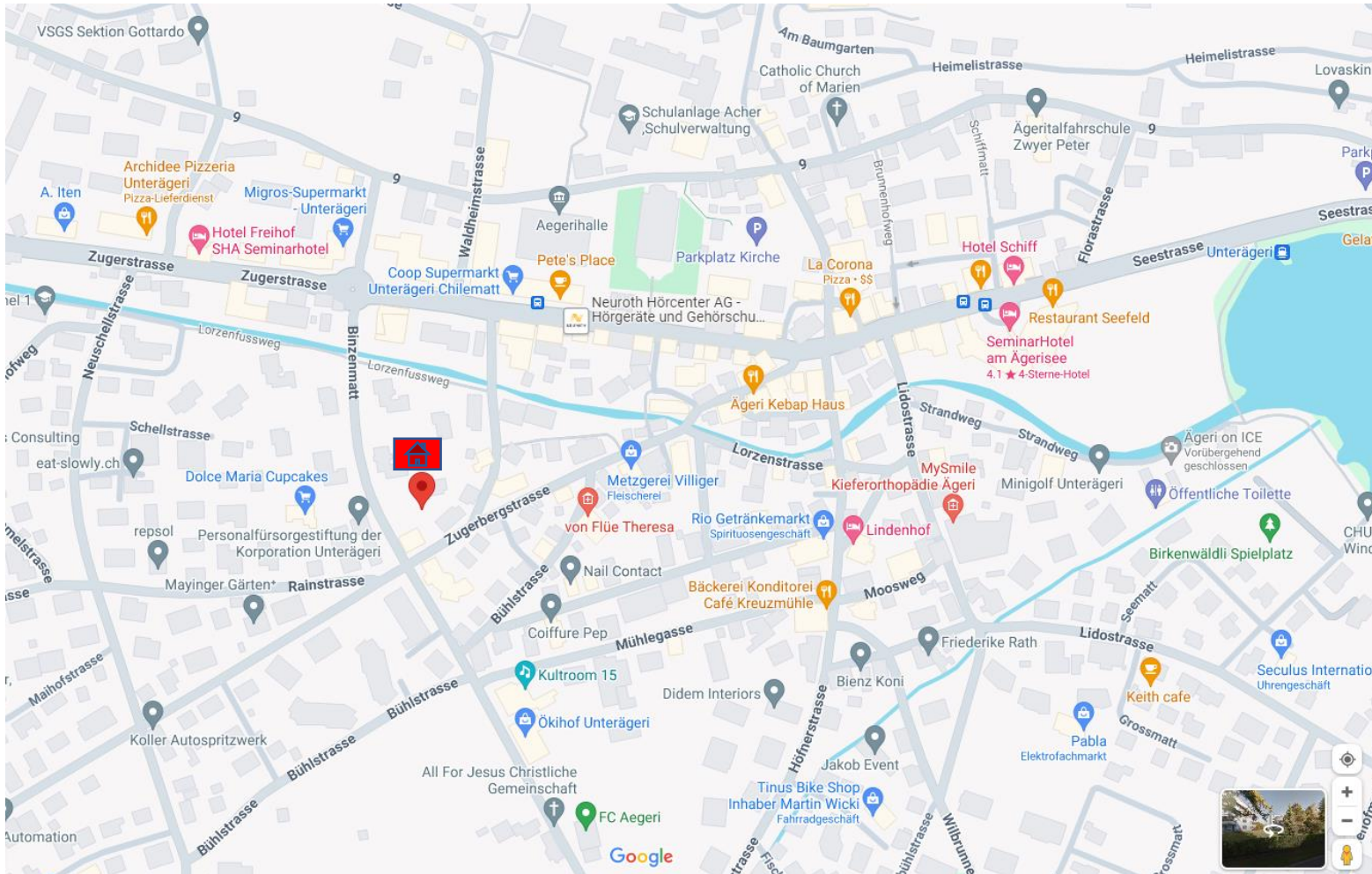
Gemeinde
Gemeinde Steuersatz
Öffentlicher Verkehr

Per Auto
Einkaufsmöglichkeiten
Schulen

Unterägeri
57% im Jahr 2023
150m zur Bushaltestelle, 20 Minuten mit dem Bus ins Stadtzentrum Zug
10 Minuten ins Stadtzentrum Zug in kurzer Gehdistanz
wenige Gehminuten zu Kindergarten, Primarschule und Oberstufe, Private Schulen sowie International School im Kanton Zug



Microlage



Katasterplan



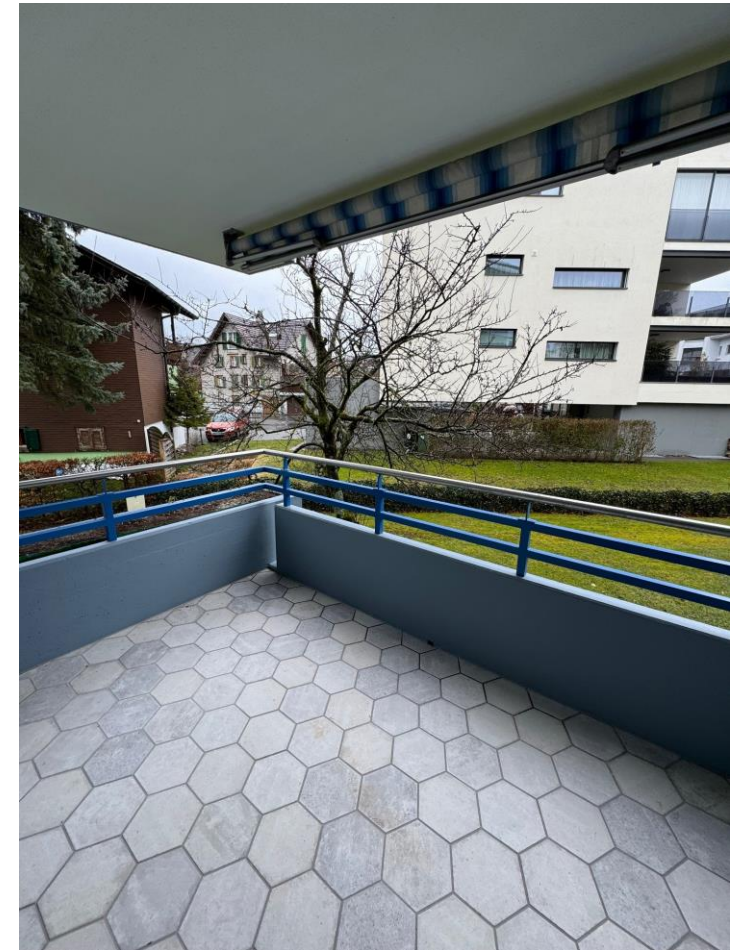
Grundstück-Nr	1270
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH290673816516
Gemeinde (BFS-Nr.)	Unterägeri (1709)
Fläche	3938 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	29.12.2023



Umgebung



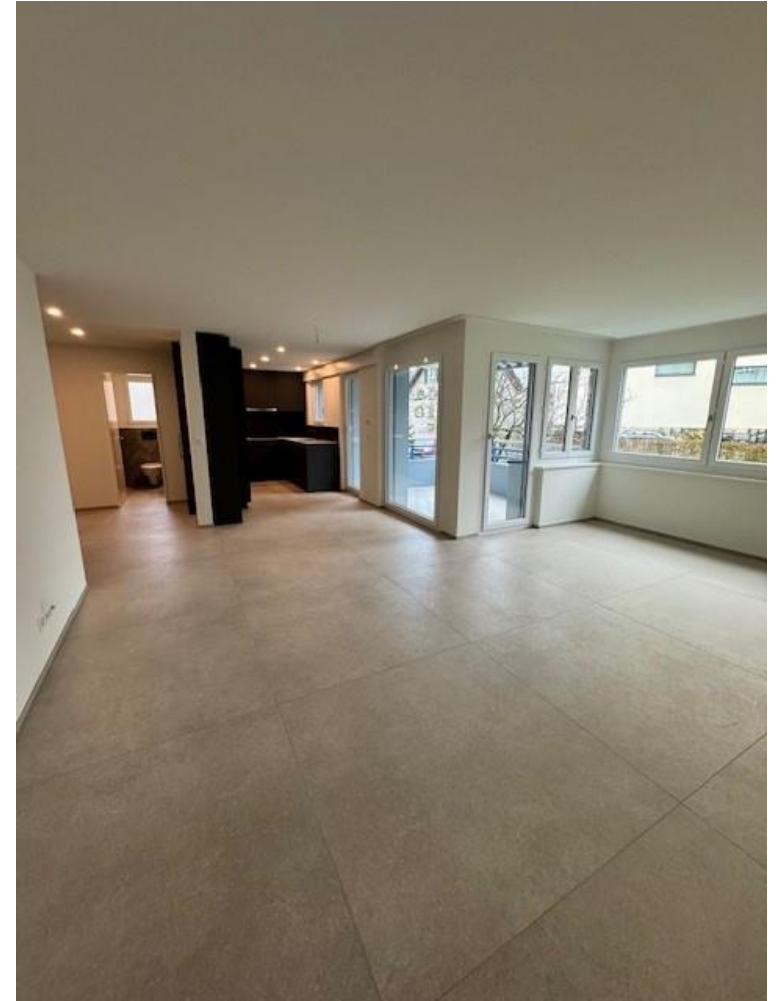
Umgebung



Aussen Parkplatz Nr 11



Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



Waschturm



Gäste Toilette



Dusche/ Toilette



Kontaktieren Sie uns



A. Iten Immobilien GmbH Zugerstrasse 50 6314 Unterägeri +41 41 754 40 00 info@a-iten-ag.ch