



SA Immobilien

## Stilvolle 3,5-Zimmer- Wohnung im Herzen von Unterägeri



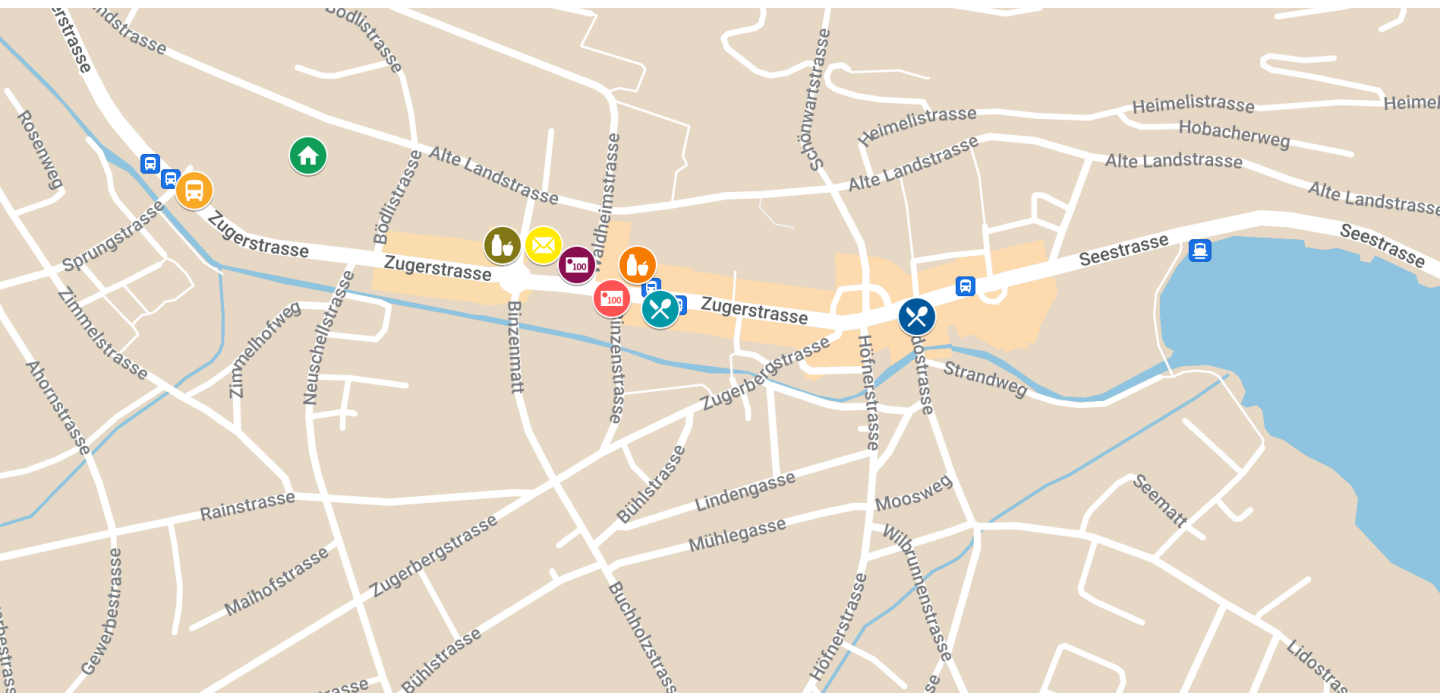
Ruhige Lage, hervorragend besonnt, kurze  
Gehwege für Ihre Einkäufe.










## 3.5 Zimmer Wohnung im 1.OG

### Kurzbeschreibung

Eine charmante 3,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Unterägeri, ideal für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, helle Räume und eine hervorragende Lage.





-  Bödlistrasse 5C
-  Cafe Brändle
-  Coop Supermarkt
-  Migros-Supermarkt
-  Post
-  Raiffeisenbank
-  Unterägeri, Zimmel
-  Zuger Kantonalbank
-  Zumbach Bäckerei-Confiserie

## Standort/Lage

Unterägeri liegt im Herzen der Zentralschweiz und ist eingebettet in eine malerische Landschaft mit sanften Hügeln und dem idyllischen Ägerisee. Die Gemeinde bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe, wodurch sie sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist.

**Verkehrsanbindung:** Unterägeri verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Regelmäßige Busverbindungen ermöglichen einen schnellen und bequemen Zugang zur Stadt Zug, einem wichtigen Wirtschaftsstandort und Verkehrsknotenpunkt. Mit dem Auto erreicht man die Stadt Zug in etwa 15 Minuten, während Zürich und Luzern in rund 45 Minuten erreichbar sind.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Im Zentrum von Unterägeri finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte, die eine breite Palette an Produkten des täglichen Bedarfs bieten. Dies macht das Einkaufen einfach und bequem.



**Bildungseinrichtungen:** Unterägeri bietet eine hervorragende Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen. Die International School of Zug and Luzern (ISZL) befindet sich ebenfalls in der Nähe und bietet eine international anerkannte Ausbildung.

**Freizeit und Erholung:** Die Lage am Ägerisee und die umliegenden Naturgebiete bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wassersportarten wie Schwimmen, Segeln und Stand-Up-Paddling sind ebenso beliebt wie Wandern und Radfahren in der malerischen Umgebung. Im Winter bieten nahegelegene Skigebiete Wintersportmöglichkeiten. Zahlreiche Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot.



**Gesundheitsversorgung:** Die medizinische Versorgung in Unterägeri ist hervorragend. Mehrere Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke sind vor Ort, und das nahegelegene Kantonsspital Zug bietet umfassende medizinische Dienstleistungen.

**Steuerfuss:** Ein weiterer Vorteil von Unterägeri ist der attraktive Steuerfuss. Mit einem Gemeindesteuerfuss von 57% gehört Unterägeri zu den steuerlich günstigsten Gemeinden im Kanton Zug. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufstätige, die von niedrigen Steuern profitieren möchten.

# Objektdaten

## Wohn und Essbereich

Der helle Wohn- und Essbereich ist mit geöltem Eichenparkett ausgestattet, das für eine warme und elegante Atmosphäre sorgt. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und sind mit elektrischen Lamellenstoren versehen, die eine bequeme Lichtregulierung und Privatsphäre ermöglichen. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und einen Esstisch.



## Küche

Die moderne Küche ist ein Highlight der Wohnung und bietet hochwertige Ausstattung und stilvolles Design. Das Induktionskochfeld mit integriertem Downdraft-Dunstabzug sorgt für eine geruchsfreie Kochumgebung. Der Combiteamer erleichtert das Kochen und bietet vielfältige Zubereitungsmöglichkeiten.

Lackierte Fronten verleihen der Küche eine elegante Optik, während die Granitabdeckung Langlebigkeit und einfache Pflege bietet. Die Glasrückwand ergänzt das hochwertige Design und ist zudem praktisch und visuell ansprechend.





## Schlafzimmer 1

Das helle Schlafzimmer ist ebenfalls mit hochwertigem, geöltem Eichenparkett ausgestattet und bieten eine warme und gemütliche Atmosphäre. Ein großer Einbauschränk sorgt für ausreichend Stauraum und hält den Raum aufgeräumt und ordentlich.



## Schlafzimmer 2

Das zweite Schlafzimmer ist ebenfalls mit gemütlichem Eichenparkett versehen und verfügt über einen großzügigen Kleiderschrank. Die beiden Fenster über Eck durchfluten den Raum mit angenehmem Licht und verleihen ihm eine behagliche Atmosphäre.

## Badezimmer

Das Tageslicht-Badezimmer besticht durch seine Helligkeit und hochwertige Ausstattung. Die großzügige Badewanne lädt zum Entspannen ein, während das Doppelwaschbecken mit eleganten Schubkastenmöbeln ausreichend Stauraum bietet. Ein riesiger Spiegelschrank sorgt nicht nur für zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten, sondern verleiht dem Raum auch eine moderne und luxuriöse Note.





## Dusche/WC

Dieser Raum ist durchdacht und funktional gestaltet und bietet eine moderne Dusche. Das stilvolle WC fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Ein besonderes Highlight dieses Raums ist die integrierte Nische, die ausreichend Platz für einen Wäschetrockner-Turm bietet. Diese praktische Lösung ermöglicht eine effiziente Nutzung des Raums und sorgt dafür, dass Ihre Wäschepflege bequem und organisiert durchgeführt werden kann. Die Kombination aus Dusche, WC und Wäscheraum macht ihn zu einem unverzichtbaren Bestandteil der Wohnung.

## Terrasse

Die großzügige Terrasse mit einer Fläche von ca. 16 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Durch ihre Ausrichtung genießen Sie sowohl die Mittags- als auch die Abendsonne, was den Außenbereich zu einem idealen Ort für gesellige Treffen, entspannte Nachmittage oder gemütliche Abendessen macht. Hier können Sie die frische Luft und die sonnigen Stunden optimal nutzen.





## Hobbyraum

Der beheizte Hobbyraum mit einer Größe von 11 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Komfort. Dank eines großen Tageslichtfensters wird der Raum mit natürlichem Licht durchflutet, was eine angenehme Arbeits- oder Freizeitgestaltung ermöglicht. Ob als Bastelraum, Home-Office oder Fitnessbereich – dieser Raum lässt keine Wünsche offen und fügt sich perfekt in das Gesamtbild der Wohnung ein.



## Keller

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum bietet eine Fläche von 4 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für zusätzlichen Stauraum. Hier können Sie bequem Vorräte, Saisonartikel oder sonstige Gegenstände unterbringen, die Sie nicht täglich benötigen. Der Kellerraum ist sauber und trocken, wodurch Ihre gelagerten Dinge gut geschützt sind.



## Parkplatz

Zur Wohnung gehört ein eigener Parkplatz in der Tiefgarage, der Ihnen sicheren und bequemen Zugang zu Ihrem Fahrzeug ermöglicht. Die Tiefgarage bietet Schutz vor Witterungseinflüssen und trägt zur Sicherheit Ihres Fahrzeugs bei. Mit direktem Zugang zum Wohngebäude wird Ihnen ein komfortabler und wettergeschützter Übergang zu Ihrer Wohnung gewährleistet.



# Grundrissplan

## 1. Obergeschoss

<b>Adresse</b>	Bödlistrasse 5C, 6314 Unterägeri
<b>Kaufobjekt</b>	3.5-Zimmer-Wohnung im 1.OG inkl. Keller im 1. UG Hobbyraum Nr. 4 im UG Autoeinstellplatz Nr. G2-27
<b>Grundstücknummer</b>	3.5-Zimmerwohnung: 85568 Liegenschaft: 1180 Wertquote Wohnung: 90/1'000  Hobbyraum Nr. 4: 85579 Liegenschaft: 1180 Wertquote Hobbyraum: 2/1'000  Einstellplatz: 87776 Liegenschaft: 2235 Miteigentumsanteil Einstellplatz: 1/47
<b>Baujahr</b>	1997
<b>Renovation</b>	2024
<b>Betriebskosten</b>	ca. CHF 1'600.00 pro Quartal gem. Budget 2023
<b>Stand Erneuerungsfonds</b>	Bödlistrasse 5C, CHF 75'655.- per 31.12.2022 Tiefgarage Euwmatt, CHF 3'760.- per 31.12.2022
<b>Wohnfläche</b>	ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Nebenräume</b>	Hobbyraum ca. 11 m <sup>2</sup> Keller ca. 3.4 m <sup>2</sup>
<b>Außenflächen</b>	Grosszügige gedeckte Terrasse mit ca. 16 m <sup>2</sup>
<b>Verfügbarkeit</b>	Sofort oder nach Vereinbarung
<b>Preis</b>	Wohnung inkl. Keller und Hobbyraum: CHF 1'265'000.-Einstellplatz Nr. G2-27: CHF 35'000.- <b>Total CHF 1'300'000.-</b>



**Wir freuen uns von  
Ihnen zu hören.**

**SA Immobilien AG**  
**Jan & Corinne Suter**  
Sumpfstrasse 26  
6312 Steinhausen  
079 928 71 47

