

**TOP 1 - Erstbezug: geräumige Gartenwohnung mit
Haus-Charakter und Grünblick in Wallern an der Trattnach
(Breitwiesen)!**



Objektnummer: 670

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,79 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	145,92 m ²
Heizwärmebedarf:	48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	515.940,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

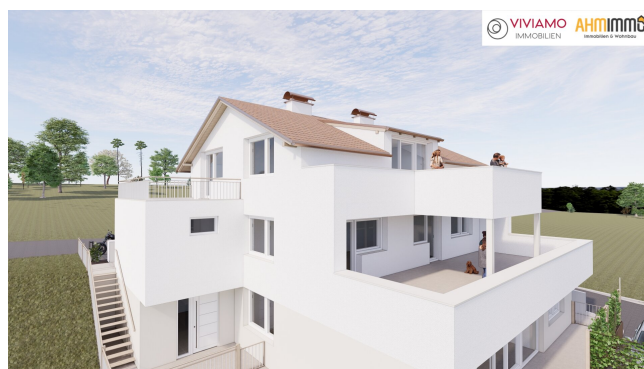
Ihr Ansprechpartner



Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03











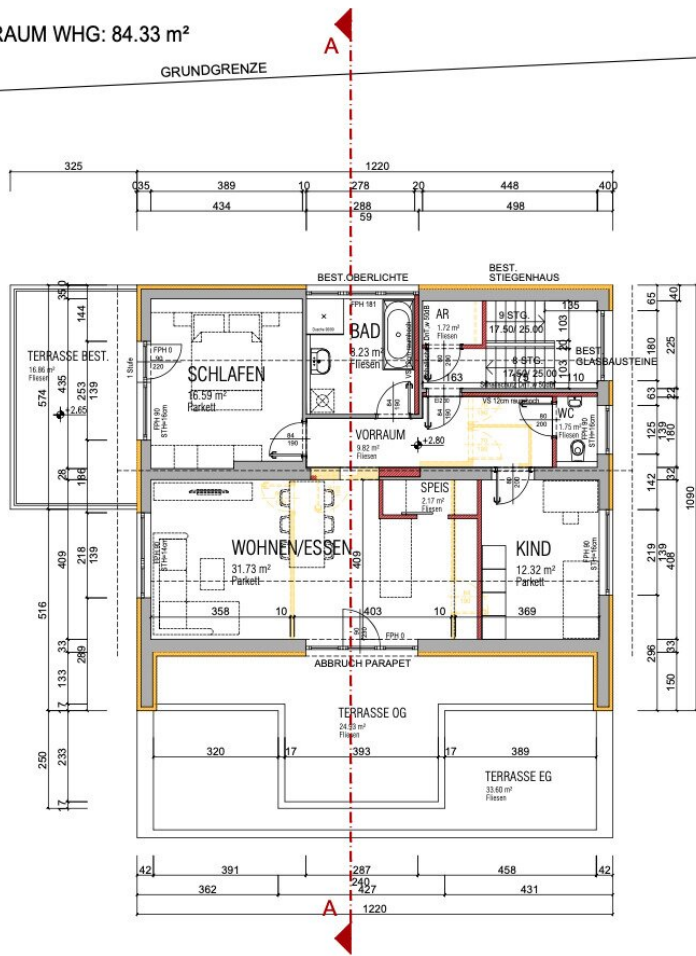




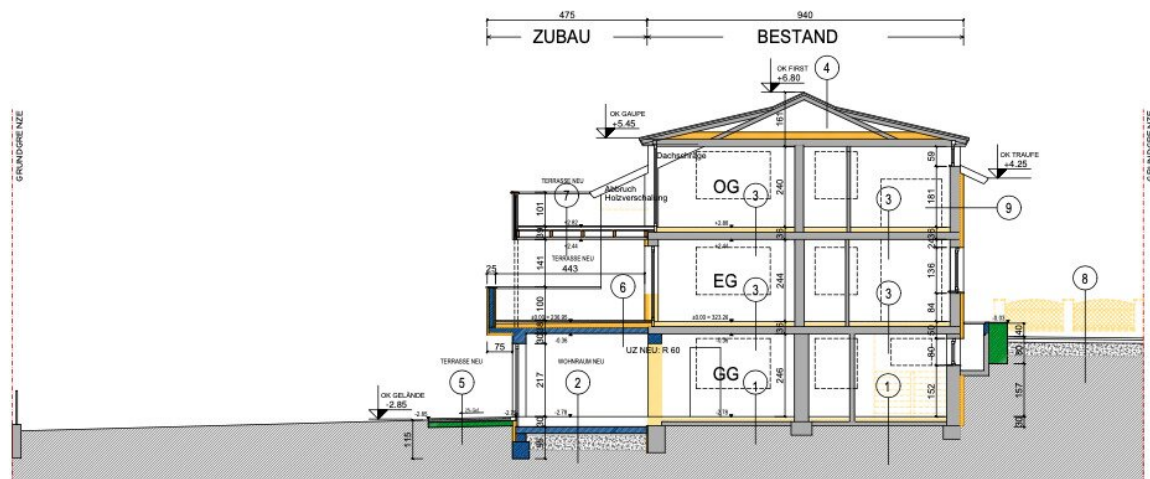
3-RAUM WHG: 84.33 m²



GRUNDGRENZE



GRUNDGRENZE



SNITT A-A

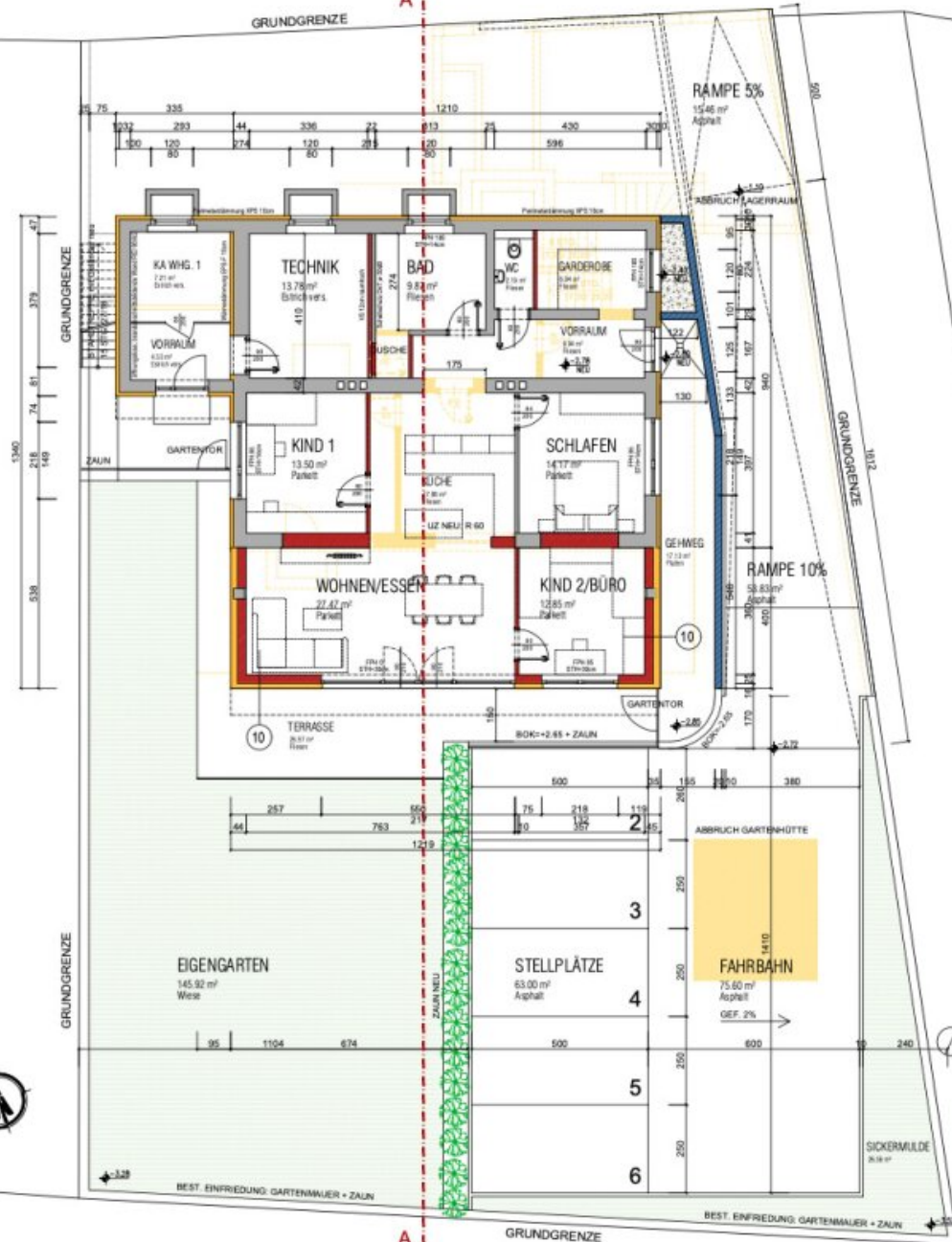
LEGENDE FÜR SCHNITT A-A

- | | | | | |
|--|--|---|--|---|
| <p>1 DECKE Ü. ERDREICH KG-BESTAND</p> <p>BODENBELAG 1CM
HEIZESTRICH 7CM
PAE-FOLIE
EPS T650 3CM
DÄMMUNG EPS-W25 10CM
FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG 0.5CM
UNTERBETON BESTAND</p> | <p>2 DECKE Ü. ERDREICH KG-ZUBAU</p> <p>BODENBELAG 1CM
HEIZESTRICH 7CM
PAE-FOLIE
EPS T650 3CM
DÄMMUNG EPS-W25 12CM
ISO-SCHÜTTUNG 6CM
FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG 0.5CM
STB-PLATTE 25CM</p> | <p>3 DECKE Ü. KG + EG BESTAND</p> <p>BODENBELAG 1CM
HEIZESTRICH 7CM
PAE-FOLIE
ISO-SCHÜTTUNG 7CM
BETONDECKE BESTAND REI 90</p> | <p>4 SATTELDACH 25°</p> <p>ZIEGELDECKUNG BESTAND
UNTERUNGSTUKTION BESTAND
DACHBODENDÄMMUNG 25CM
ZANGENDECKE BESTAND REI 30
MONTAGELÄTTUNG
GKF-PLATTE EI30</p> | <p>5 TERRASSENDAUBAU</p> <p>BETONPLATTEN 4CM
MÖRTELBETT 6CM
ABDICHTUNG
UNTERBETON 2% I. GEF. 15CM</p> |
| <p>6 TERRASSENDAUBAU ÜBER EG</p> <p>BETONPLATTEN 3CM
AUF STELLLAGER
GLIMMERGRANULATMATTE +
EPDM DACHFOLIE 1CM
WÄRMED. IN GEF. EPS-W25 16CM
DAMPFSPERRE - BITUMENBAHN
STB-DECKE 18CM</p> | <p>7 TERRASSENDAUBAU OG</p> <p>HOLZROST 2CM
HOLZUNTERKONSTR. 2CM
FOLIEABDICHTUNG 1.8MM
WÄRMED. I.H. EPS-W 16CM
OBERSTE WD-LAGE IN GEFÄLLE
DAMPFSPERRE
HOLZBALKENDECKE 20CM</p> | <p>8 BEFESTIGTE FLÄCHEN</p> <p>FEINASPHALT AC8 3CM
GROBASPHALT AC22 8CM
HECH STAB 10CM
FROSTKOPFER 40CM
GRÄBERSCHICHT 10CM</p> | <p>9 AUSSENWAND BESTAND</p> <p>SILIKONHARZPUTZ 2MM
WDVS-PLATTEN 10CM
ZIEGELMAUERWERK BESTAND 30CM
INNENPUTZ 1.5CM</p> | <p>10 AUSSENWAND NEU</p> <p>SILIKONHARZPUTZ 2MM
WDVS-PLATTEN 16-20CM
HOCHLOCHZIEGEL 25CM
INNENPUTZ 1.5CM</p> |

WOHNHAUS in GK 2:

alle BESTANDSWÄNDE sind ZIEGELWÄNDE;
neue Unterzüge im Kellergeschoß in zumindest R 60;
neue Unterzüge im EG und OG in zumindest R 30

4-RAUM WHG: 114.79 m²



KELLERGEOSCHOSS

Objektbeschreibung

In einer verkehrsberuhigten Lage nahe dem Ortskern von Wallern an der Trattnach entsteht im Zuge einer Generalsanierung / Modernisierung eine hochwertige Niedrigenergie-Wohnanlage in Ziegelmassivausführung bestehend aus:

1 x Gartenwohnung

ca. 114,79 m² Wohnnutzfläche (4 Zimmer) / ca. 145,92 m² Eigengarten / ca. 26,97 m² Terrasse / 2 KFZ-Stellplätze

Kaufpreis: € 515.940,- (in belagsfertiger Ausführung)

1 x Terrassenwohnung

ca. 97,58 m² Wohnnutzfläche (3 Zimmer) / ca. 49,28 m² Terrasse bzw. Loggia / 2 KFZ-Stellplätze

Kaufpreis: € 346.390,- (in belagsfertiger Ausführung)

1 x Terrassenwohnung

ca. 82,61 m² Wohnnutzfläche (3 Zimmer) / ca. 24,93 m² SÜD-Terrasse und ca. 16,86 m² WEST-Terrasse / 2 KFZ-Stellplätze

Kaufpreis: € 348.750,- (in belagsfertiger Ausführung)

*** Jeder Wohnung sind 2 KFZ-Stellplätze sowie ein Kellerabteil zugeordnet!**

*** Geplante Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2024**

bei derer höchster Wert sowohl auf Ausführung, Design, als auch auf Privatsphäre gelegt wurde.

Neben der Verwendung von hochwertigen Markenbaustoffen namhafter, heimischer Hersteller

wurde vor allem viel Wert sowohl auf Lage, als auch auf die Aufteilung der Wohneinheiten gelegt.

Die Wohnanlage wird in Hangbauweise errichtet, so sind sowohl die Gartenwohnung (eigener Eingangsbereich) und die Terrassenwohnung (EG) ebenerdig zugänglich.

Zusammenfassung & Highlights:

- Sonniges, südlich ausgerichtetes Grundstück in verkehrsberuhigter Lage mit herrlichem Grünblick
- Ziegelmassivbauweise mit namhaften, heimischen Markenbaustoffen
- Niedrigenergiebauweise
- **Komplette, belagsfertige Ausführung inklusive:**
 - Aufschließung, Anschlüsse und Anschlussgebühren für Strom, Wasser und Kanal
 - KFZ-Abstellplätze
 - Terrassen mit Belag
 - Umzäunung
- Fenster mit 3-Fach-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Luft-Luft-Wärmepumpe
- und vieles mehr...

Weitere Vorteile, Detailinformationen wie eine detaillierte und aussagekräftige Bau- & Ausstattungsbeschreibung sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Abgebildete Visualisierungen dienen lediglich der Veranschaulichung eines vergleichbaren Baukörpers und können vom beschriebenen Immobilienangebot abweichen. Die tatsächliche Bebauung entnehmen Sie den dafür ausgewiesenen Plänen. Visualisierungen der Innenräume oder über die Ausstattung sind lediglich als Vorschläge zu bewerten.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Gegebenenfalls gilt als Bemessungsgrundlage für die gesetzlich geregelte Provision auch die Bruttosumme des im Hauptvertrages (Generalunternehmervertrag) vereinbarten Gesamtpreises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap