Wels in 10 Minuten - TOP 2 - Erstbezug: geräumige Terrassenwohnung mit Haus-Charakter und Grünblick in Wallern an der Trattnach (Breitwiesen)!

Objektnummer: 690

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4631 Wallern an der Trattnach
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,58 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	346.390,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Honetschläger

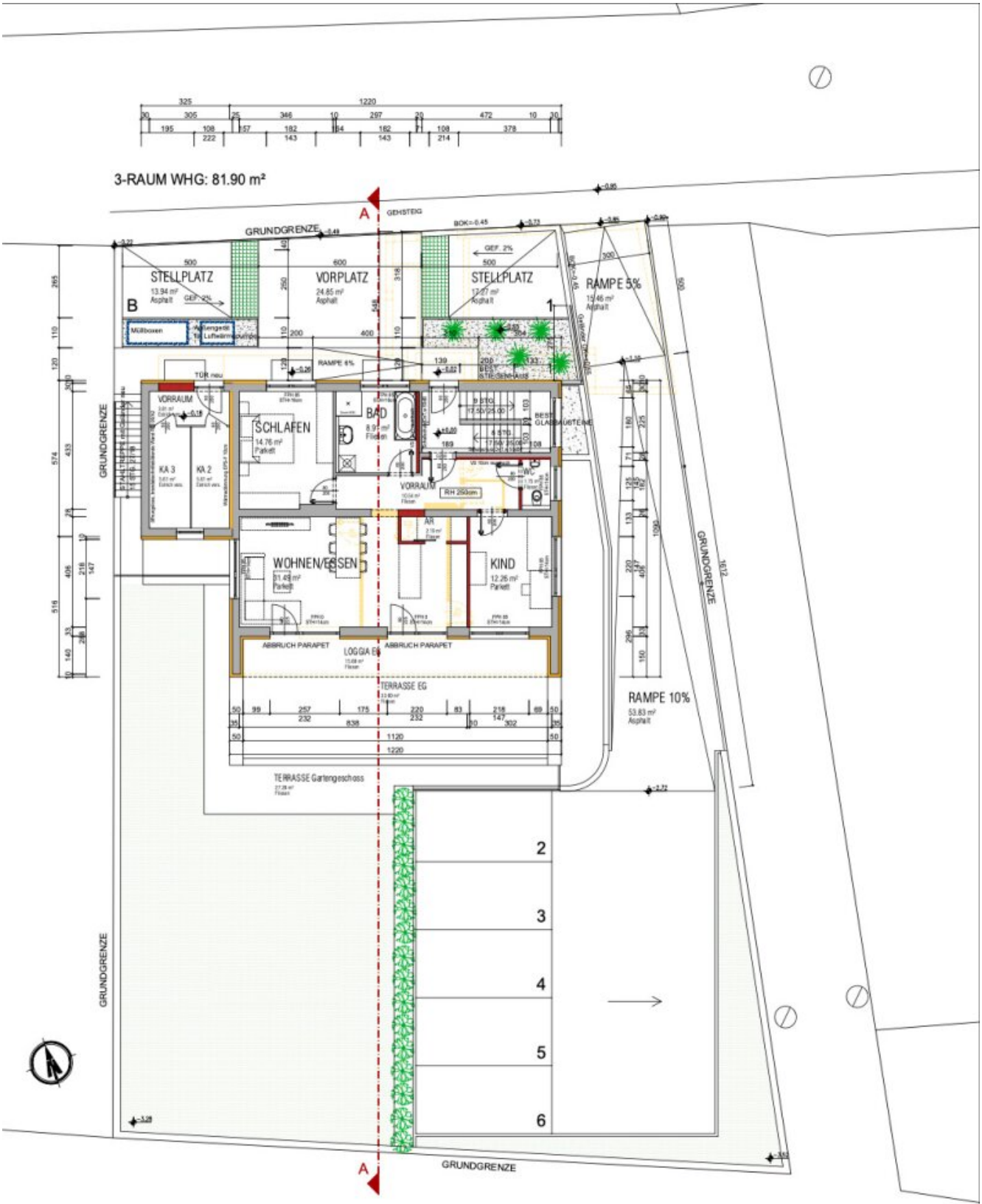
VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

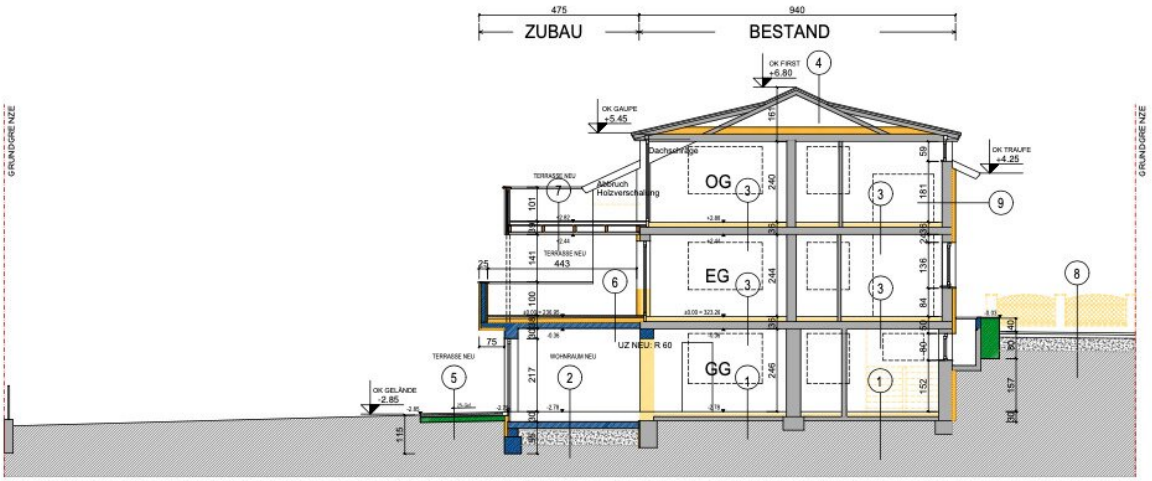
T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03

HÖRMANS

VIVIAMO
IMMOBILIEN
AHMIMMO
Immobilien & Wohnbau

VIVIAMO
IMMOBILIEN
AHMIMMO


3-RAUM WHG: 81.90 m²
GRUNDGRENZE
GEHSTEIG
STELLPLATZ
13.94 m² Asphalt
VORPLATZ
24.85 m² Asphalt
STELLPLATZ
13.07 m² Asphalt
RAMPE 5%
19.46 m² Asphalt
Müllboxen
Aufzugsgerät für Luftwärmepumpe
RAMPE 6%
TÜR neu
VORRAUM
SCHLAFEN
14.76 m² Parkett
BAD
8.97 m² Fliesen
KA 3
KA 2
VORRAUM
RH 250cm
WC
AR
WOHNEN/ESSEN
31.45 m² Parkett
KIND
12.26 m² Parkett
ABBRUCH PARAPET
LOGGIA EG
ABBRUCH PARAPET
TERRASSE EG
RAMPE 10%
53.83 m² Asphalt
TERRASSE Gartengeschoss
1
2
3
4
5
6
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
A
A



SCHNITT A-A

LEGENDE FÜR SCHNITT A-A

1 Decke Ü.Erdreich KG-Bestand
Bodenbelag 1cm
Heizestrich 7cm
PAE-Folie
EPS T650 3cm
Dämmung EPS-W25 10cm
Feuchtigkeitsisolierung 0.5cm
Unterbeton Bestand

2 Decke Ü.Erdreich KG-Zubau
Bodenbelag 1cm
Heizestrich 7cm
PAE-Folie
EPS T650 3cm
Dämmung EPS-W25 12cm
ISO-Schüttung 6cm
Feuchtigkeitsisolierung 0.5cm
STB-Platte 25cm

3 Decke Ü.KG + EG Bestand
Bodenbelag 1cm
Heizestrich 7cm
PAE-Folie
ISO-Schüttung 7cm
Betondecke Bestand REI 90

4 Satteldach 25°
Ziegeldeckung Bestand
Unterkonstruktion Bestand
Dachbodendämmung 20cm
Zangendecke Bestand REI 30
Montagelattung
GKF-Platte EI30

5 Terrassenaufbau
Betonplatten 4cm
Mörtelbett 6cm
Abdichtung
Unterbeton 2% i.Gef. 15cm

6 Terrassenaufbau über EG
Betonplatten 3cm
auf Stelzlager
Gummigranulatmatte +
EPDM Dachfolie 1cm
Wärmed. im Gef. EPS-W25 16cm
Dampfsperre - Bitumenbahn
STB-Decke 18cm

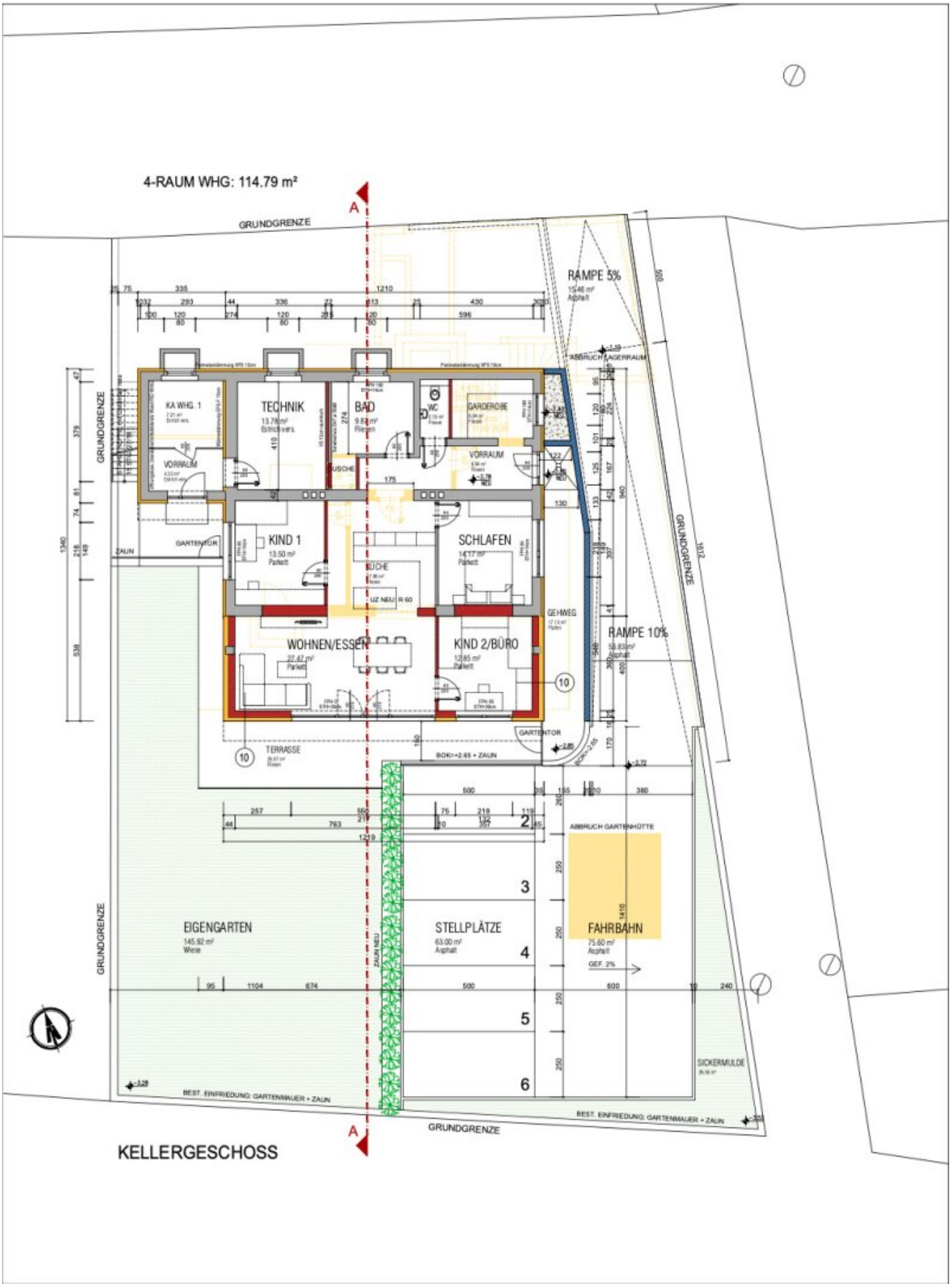
7 Terrassenaufbau OG
Holzrost 2cm
Holzunterkonst. 2cm
Folienabdichtung 1.8mm
Wärmed. i.M. EPS-W 14cm
oberste WD-Lage im Gefälle
Dampfsperre
Holzbalkendecke 20cm

8 Befestigte Flächen
Feinasphalt AC8 3cm
Grobasphalt AC22 8cm
mech.Stab 10cm
Frostkoffer 40cm
Gräderschicht 10cm

9 Aussenwand Bestand
Silikonharzputz 2mm
WDVS-Platten 10cm
Ziegelmauerwerk Bestand 30cm
Innenputz 1.5cm

10 Aussenwand Neu
Silikonharzputz 2mm
WDVS-Platten 16-20cm
Hochlochziegel 25cm
Innenputz 1.5cm

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
GRUNDGRENZE
RAMPE 5%
ABBRUCH LAGERRAUM
KA WHG. 1
TECHNIK
BAD
WC
GARDEROBE
VORRAUM
DUSCHE
KIND 1
SCHLAFEN
KÜCHE
GARTENTOR
ZAUN
GEHWEG
RAMPE 10%
WOHNEN/ESSEN
KIND 2/BÜRO
TERRASSE
ABBRUCH GARTENHÜTTE
EIGENGARTEN
145.92 m²
Wiese
STELLPLÄTZE
63.00 m²
Asphalt
FAHRBAHN
75.60 m²
Asphalt
ZAUN NEU
SICKERMULDE
BEST. EINFRIEDUNG: GARTENMAUER + ZAUN
KELLERGESCHOSS

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 <2.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap