

**10 Minuten nach Wels - TOP 1 - Erstbezug:
Gartenwohnung mit Grünblick in Wallern an der Trattnach
(Breitwiesen)!**



Objektnummer: 687

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4631 Göding
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.

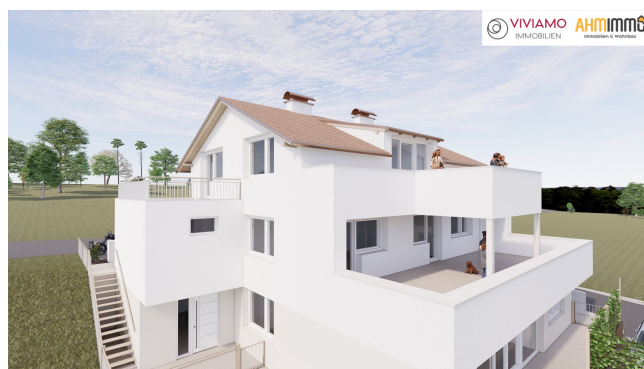
Ihr Ansprechpartner



Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

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









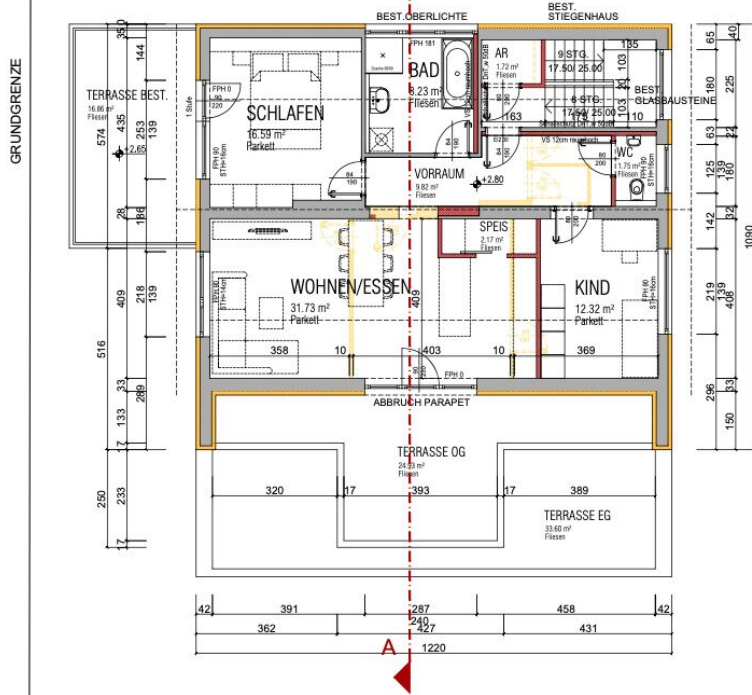


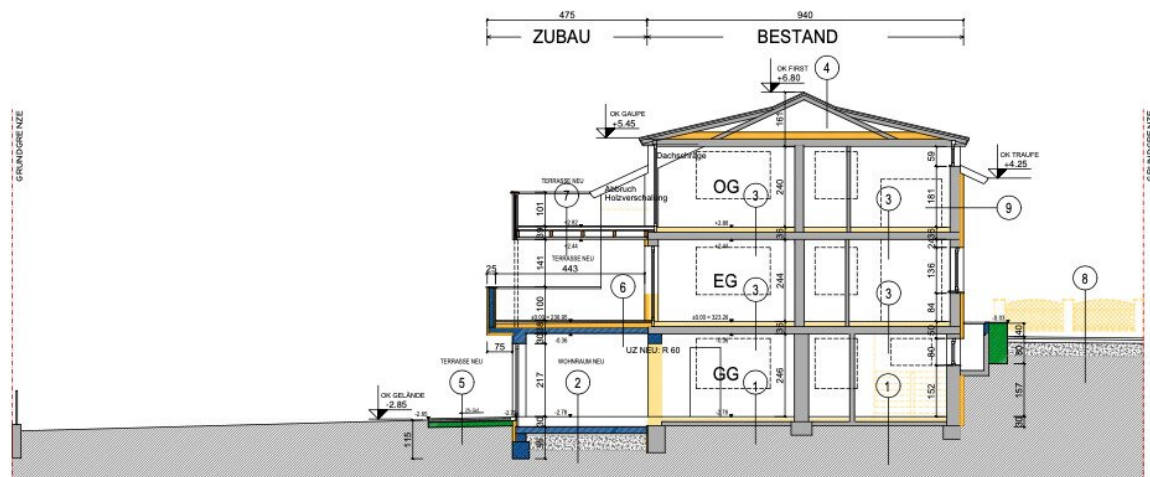




3-RAUM WHG: 84.33 m²

GRUNDGRENZE





SNITT A-A

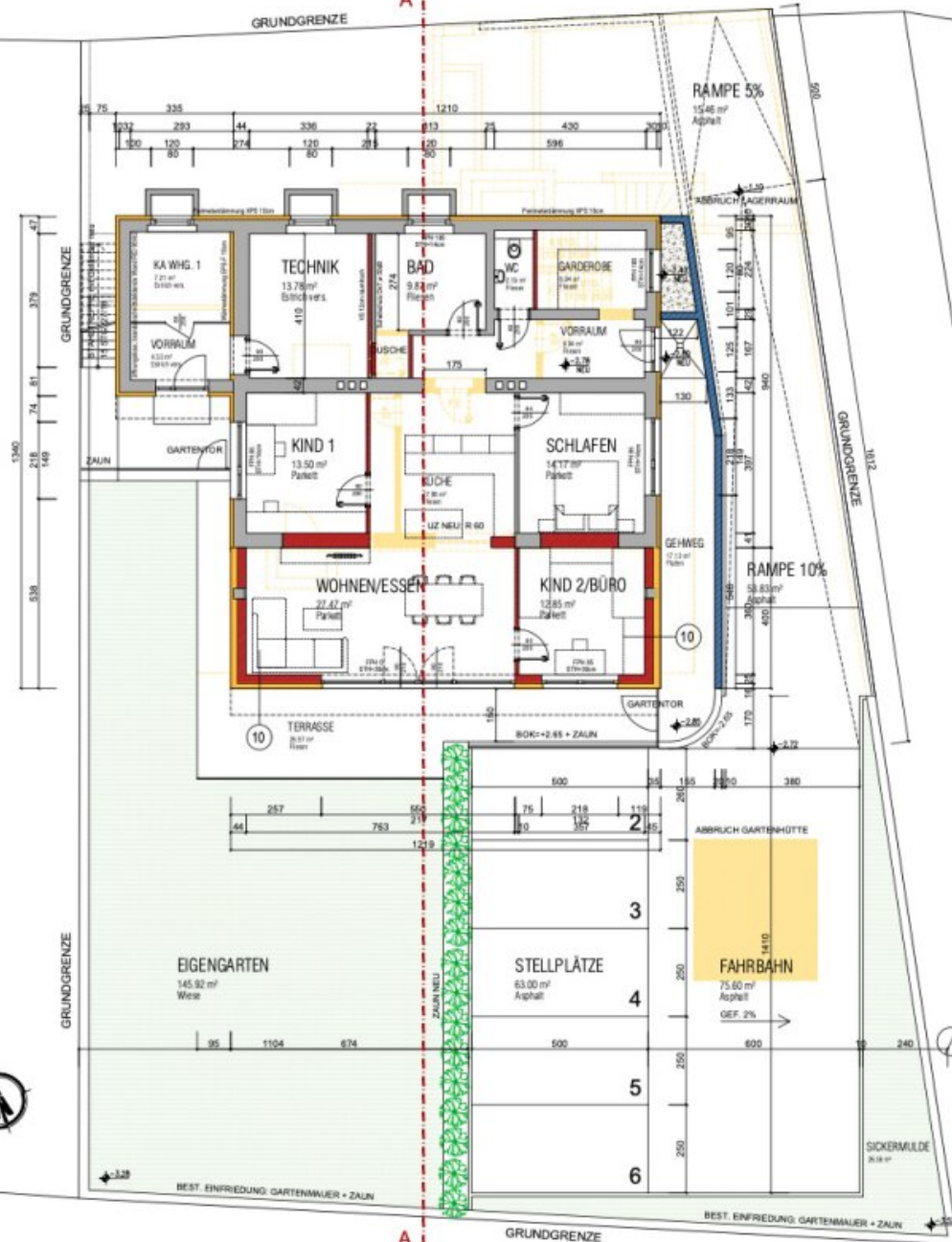
LEGENDE FÜR SCHNITT A-A

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



KELLERGEOSCHOS

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 <2.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
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