

## **TOP 2 - Erstbezug: geräumige Terrassenwohnung mit Grünblick in Wallern an der Trattnach (Breitwiesen)!**



**Objektnummer: 909**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4702 Wallern an der Trattnach
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	346.390,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



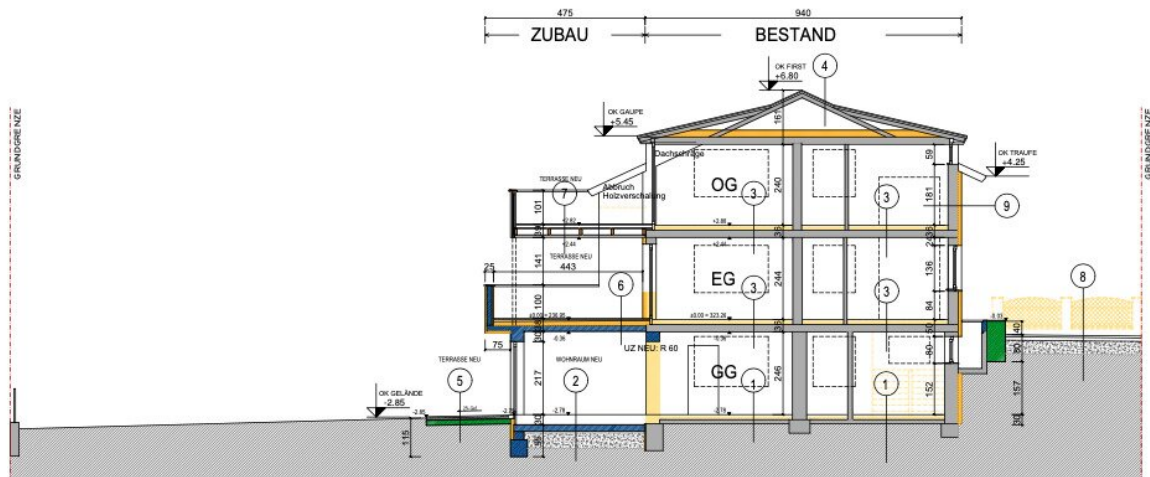












SCHNITT A-A

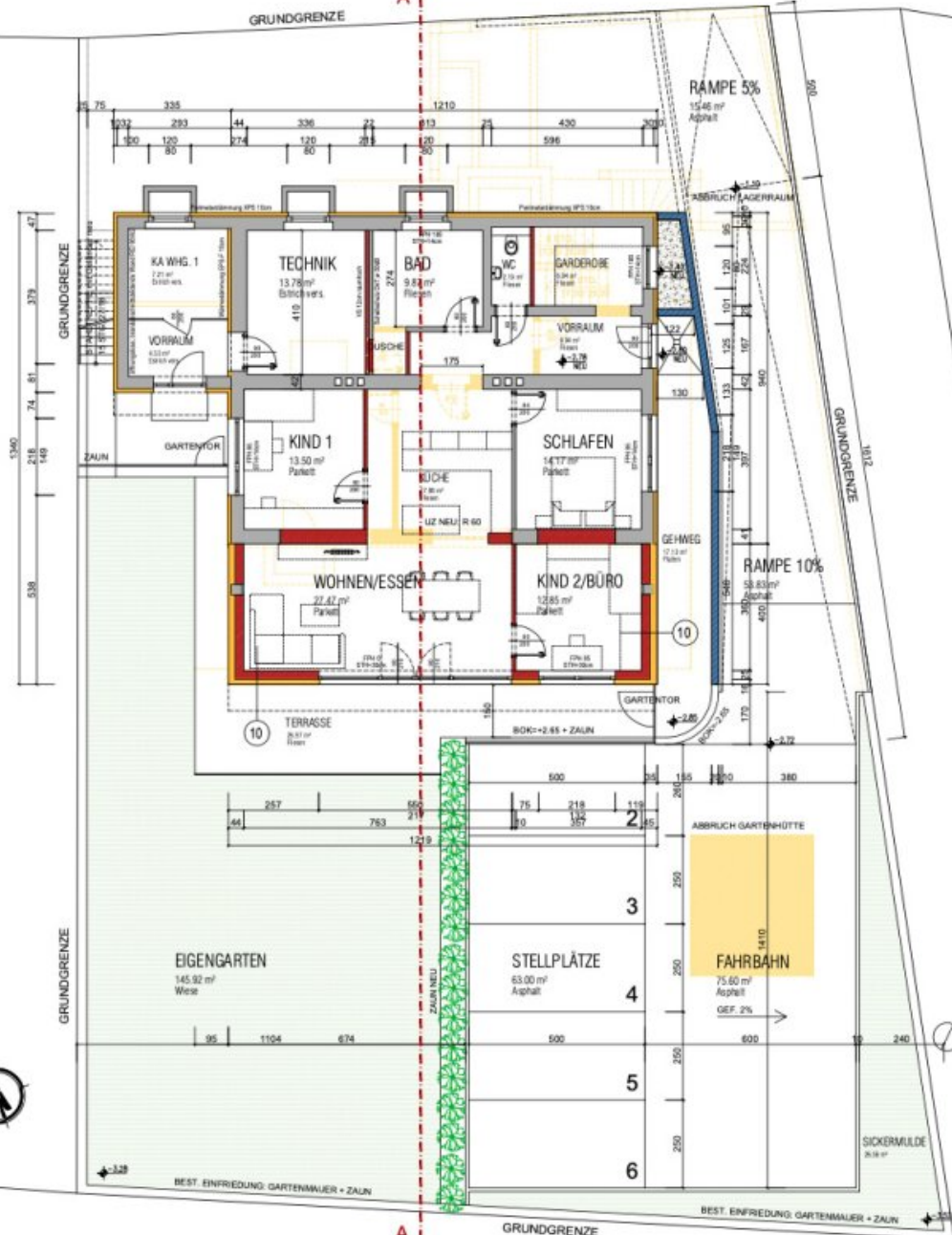
LEGENDE FÜR SCHNITT A-A

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



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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (4 Zimmer) / ca. 145,92 m<sup>2</sup> Eigengarten / ca. 26,97 m<sup>2</sup> Terrasse / 2 KFZ-Stellplätze

Kaufpreis: € 515.940,- (in belagsfertiger Ausführung)

### **1 x Terrassenwohnung**

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

Kaufpreis: € 346.390,- (in belagsfertiger Ausführung)

### **1 x Terrassenwohnung**

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

Kaufpreis: € 348.750,- (in belagsfertiger Ausführung)

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

**\* Das Wohnprojekt steht kurz vor Fertigstellung: Änderungswünsche sind zum Teil noch möglich.**

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](mailto:m.honetschlaeger@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://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