

# Großzügiger Design-Bungalow mit Terrasse & Garten



 immobilienbär

Objektnummer: 5753/516647969

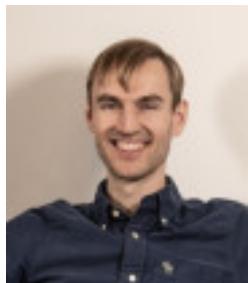
Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitwiesen 83
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	161,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

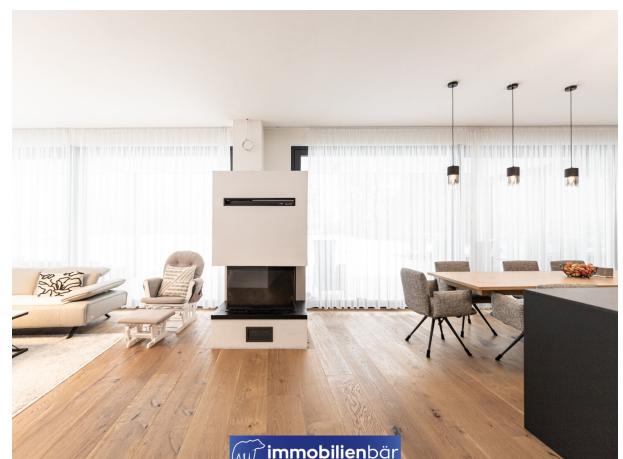
T +43 699 10150515



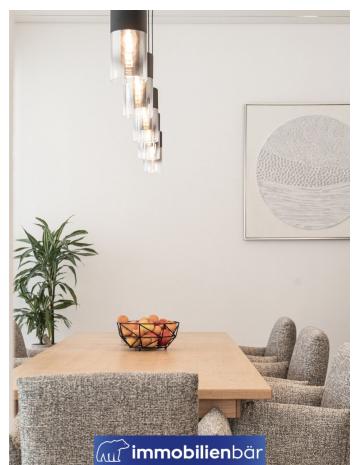
 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär





 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär

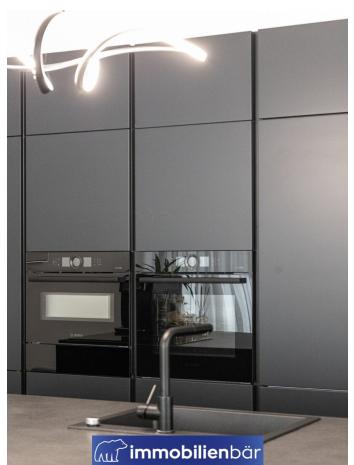




 immobilienbär



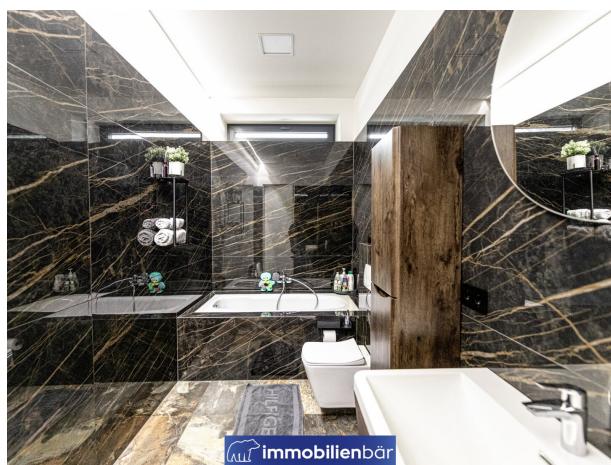
 immobilienbär



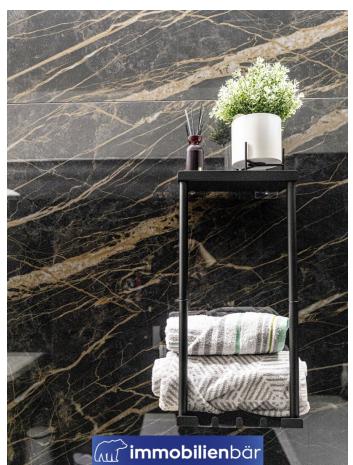
 immobilienbär



 immobilienbär

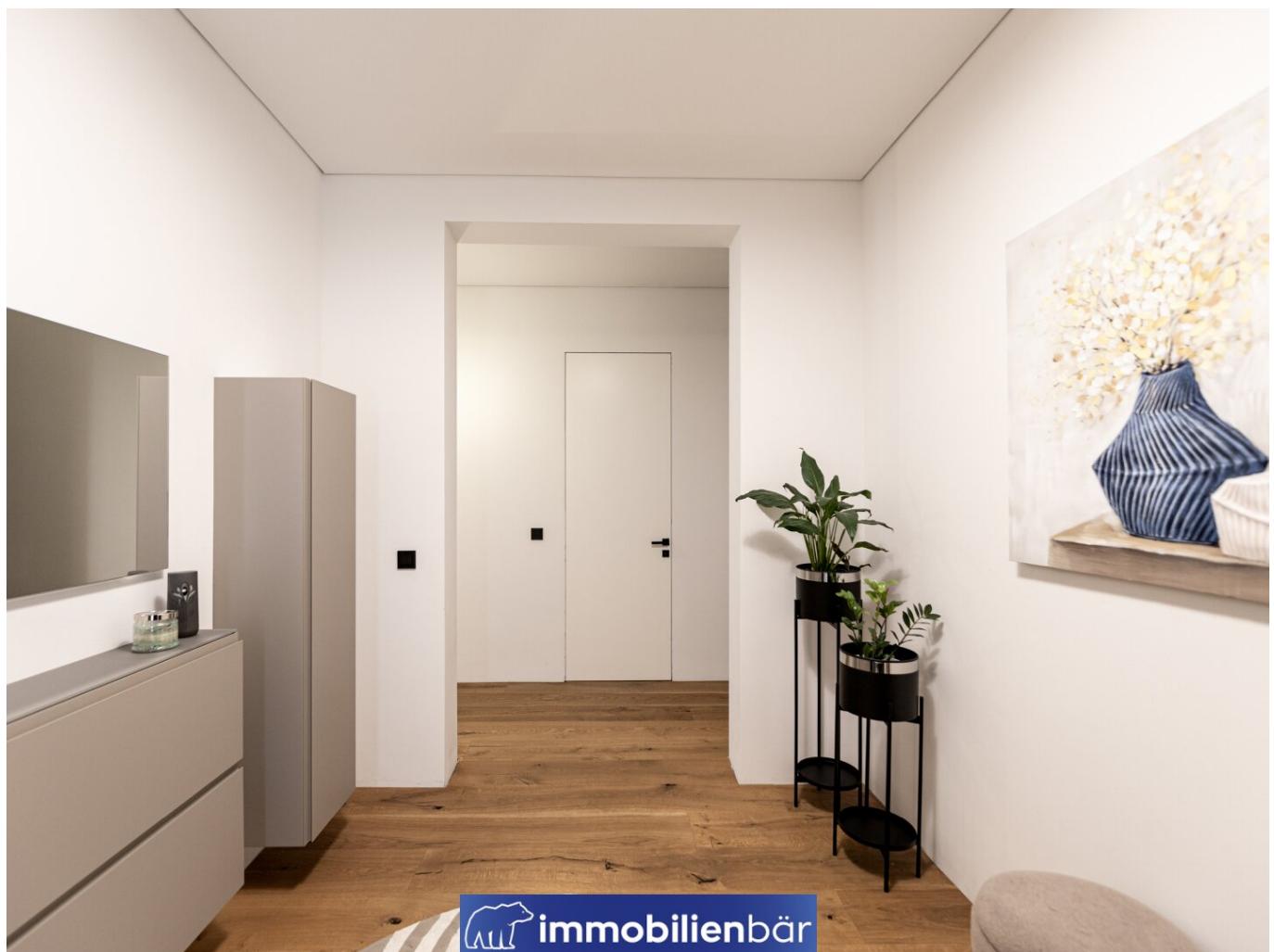


 immobilienbär



 immobilienbär





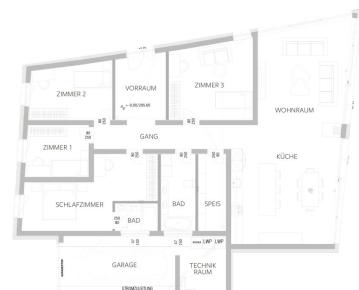
 **immobilienbär**



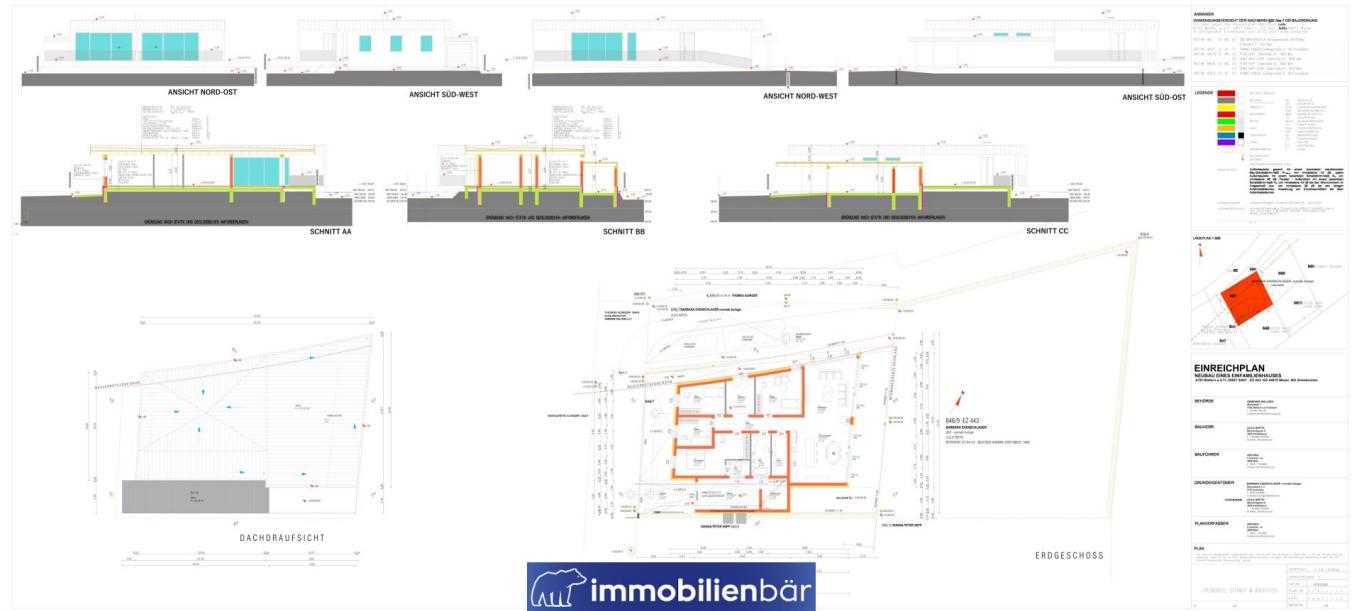
 **immobilienbär**

### Grundriss

Vorraum: ca. 9,54 m<sup>2</sup>  
Gang: ca. 9,135 m<sup>2</sup>  
Schlafraum: ca. 20,27 m<sup>2</sup>  
Bad: ca. 3,49 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: ca. 9,41 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: ca. 13,04 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: ca. 18,34 m<sup>2</sup>  
Bad: ca. 7,85 m<sup>2</sup>  
Speis: ca. 6,57 m<sup>2</sup>  
Wohnraum: ca. 34,75 m<sup>2</sup>  
Küche/Esszimmer: ca. 29,33 m<sup>2</sup>  
GESAMT: ca. 161,725 m<sup>2</sup>  
Technik Raum: ca. 7,35 m<sup>2</sup>  
Garage: ca. 18,72 m<sup>2</sup>



 **immobilienbär**



# Objektbeschreibung

Wohnen auf einer Ebene, modern geplant und in ruhiger Lage: Dieser **im Jahr 2024 fertiggestellte Bungalow** in Breitwiesen bei Wallern an der Trattnach überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, moderne Bauweise und ein großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 161,70 m<sup>2</sup>** bietet das Haus **fünf gut geschnittene Zimmer, zwei Badezimmer** sowie ein **separates WC**. Große Fensterflächen und eine **überdurchschnittliche Raumhöhe von ca. 2,80 m** sorgen für helle Räume und ein offenes, angenehmes Wohngefühl. Die **große Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idealen Platz für entspannte Stunden im Garten. Das **ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück** unterstreicht den großzügigen Charakter dieser Liegenschaft.

## HIGHLIGHTS

- Wohnen auf einer Ebene
- Neubau, 2024 fertiggestellt
- Überdurchschnittliche Raumhöhe (ca. 2,80 m)
- Großzügiger Grundriss mit klarer Raumaufteilung
- Ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück
- Moderne Haustechnik (Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung)
- Vorbereitung für Photovoltaik
- Starlink-Internet verfügbar

## DETAILS

- **Objektart:** Bungalow

- **Fertigstellung:** 2024
- **Wohnnutzfläche:** ca. 161,70 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 5
- **Badezimmer:** 2
- **Terrasse:** ca. 40 m<sup>2</sup>
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Stellplätze:** Garage & Carport

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.325m

Apotheke <3.675m

Krankenhaus <3.800m

Klinik <6.775m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.950m

Kindergarten <2.125m

Universität <8.075m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.950m

Bäckerei <1.825m  
Einkaufszentrum <5.575m

**Sonstige**

Bank <1.850m  
Geldautomat <1.975m  
Post <1.675m  
Polizei <2.025m

**Verkehr**

Bus <425m  
Bahnhof <200m  
Autobahnanschluss <3.975m  
Flughafen <7.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap