

**SOFORT EINZUG MÖGLICH - 3 Zimmer Wohnung mit  
Traunsteinblick**



**Objektnummer: 5753/516647997**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ringstraße 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4720 Kallham
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	659,09 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	158,18 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

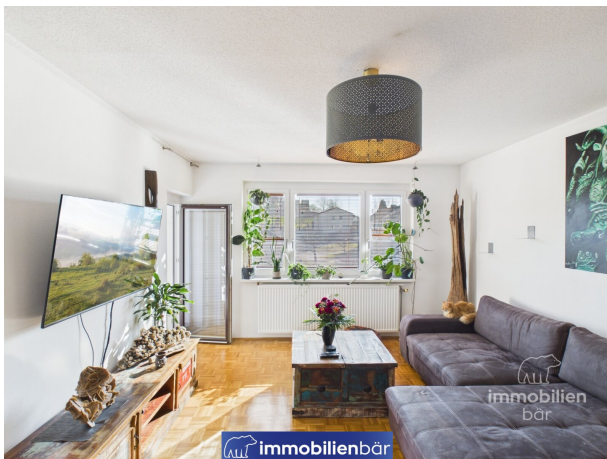
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach



immobilienbär

” Ihr **bärenstarker** Partner bei Immobilien in Oberösterreich.

Kontaktieren Sie uns:  
 +43 660 1198 219 | info@immobaer.at  
 Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

f /immobaeraustria  
 www.immobaer.at

immobilienbär



immobilienbär

” WOHNUNG, HAUS ODER GRUNDSTÜCK **ZU VERKAUFEN?**

WIR ÜBERNEHMEN DAS GERNE FÜR SIE.

[f](#) [@](#) /immobaeraustria  
[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

immobilienbär





**” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBERATER.**

 **Stefan  
Artmayr**

 +43 (0)664 92 53 493  
 stefan.artmayr@immobaer.at

 **immobilienbär**

 **immobilienbär**



Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
75 m<sup>2</sup>  
Balkone und Terrassen  
4.4 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche überzeugt durch ihre ruhige Lage, einen herrlichen Weitblick und eine sonnige Südost-Loggia mit Blick Richtung Traunstein.

Die Wohnanlage wurde 2016 saniert (Fassade, Fenster, Türen und Dach) und präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand.

Der Wohnbereich bietet ein besonders gemütliches Ambiente: Neben der Gasheizung sorgt ein Holzofen im Wohnzimmer für angenehme Wärme und hilft dabei, Heizkosten effizient zu reduzieren.

Die Küche wurde 2021 neu eingebaut (XXXLutz) und ist modern sowie funktional ausgestattet – sie verbleibt in der Wohnung. Auch das Badezimmer wurde bereits saniert und präsentiert sich zeitgemäß.

Weitere Highlights:

- Sonnige Loggia mit Südost-Ausrichtung
- Ruhige Lage mit schönem Weitblick
- Außenparkplatz fix zugeordnet
- Kellerabteil mit ca. 4–5 m<sup>2</sup>

Die Wohnung ist ab April 2026 verfügbar.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Apotheke <1.700m

Arzt <7.025m

Krankenhaus <9.625m

**Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <450m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <7.225m

**Sonstige**

Bank <350m

Geldautomat <350m

Post <6.025m

Polizei <5.850m

**Verkehr**

Bus <1.825m

Bahnhof <1.825m

Flughafen <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap