Für Anleger oder Eigennutzer: Gepflegtes Wohnhaus mit 3 Einheiten

Realbüro Wimmer

Aus Freude an der Immobilie



Objektnummer: 160947

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Villenstraße
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Baujahr:	1967
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	234,12 m²
Nutzfläche:	393,50 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	438.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maria Wimmer

Wimmer Realitäten GmbH
Pfarrgasse 28
4600 Wels









































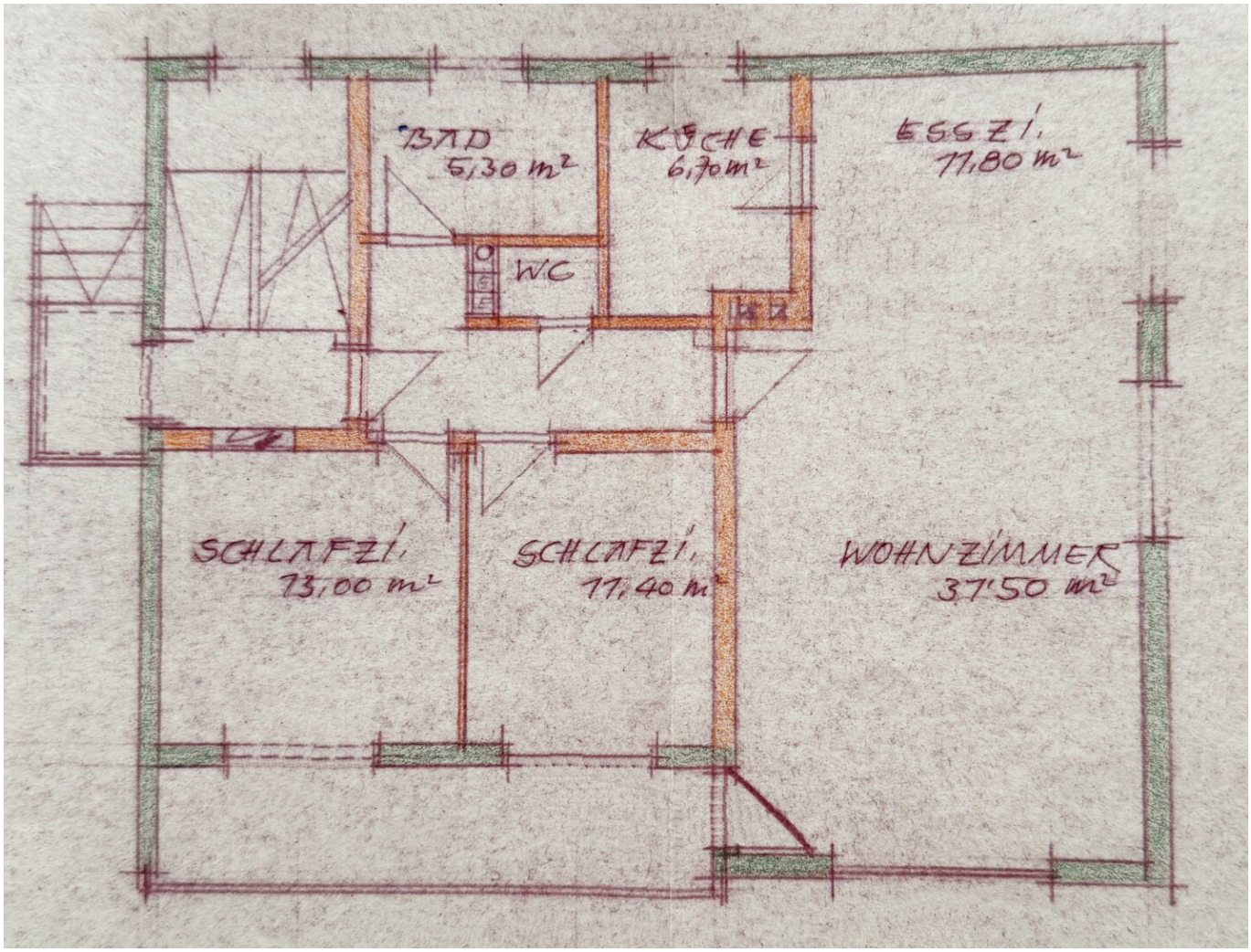


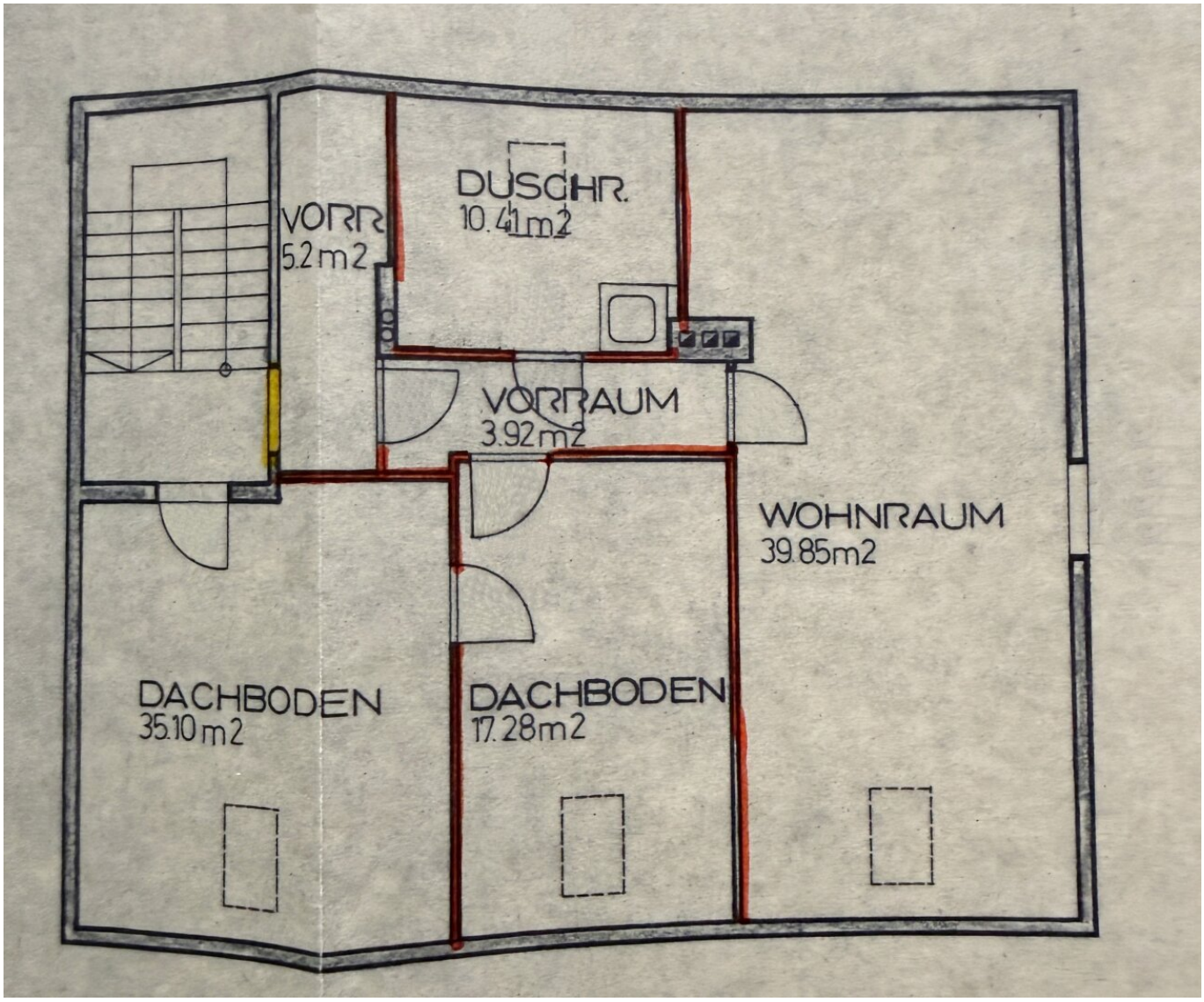


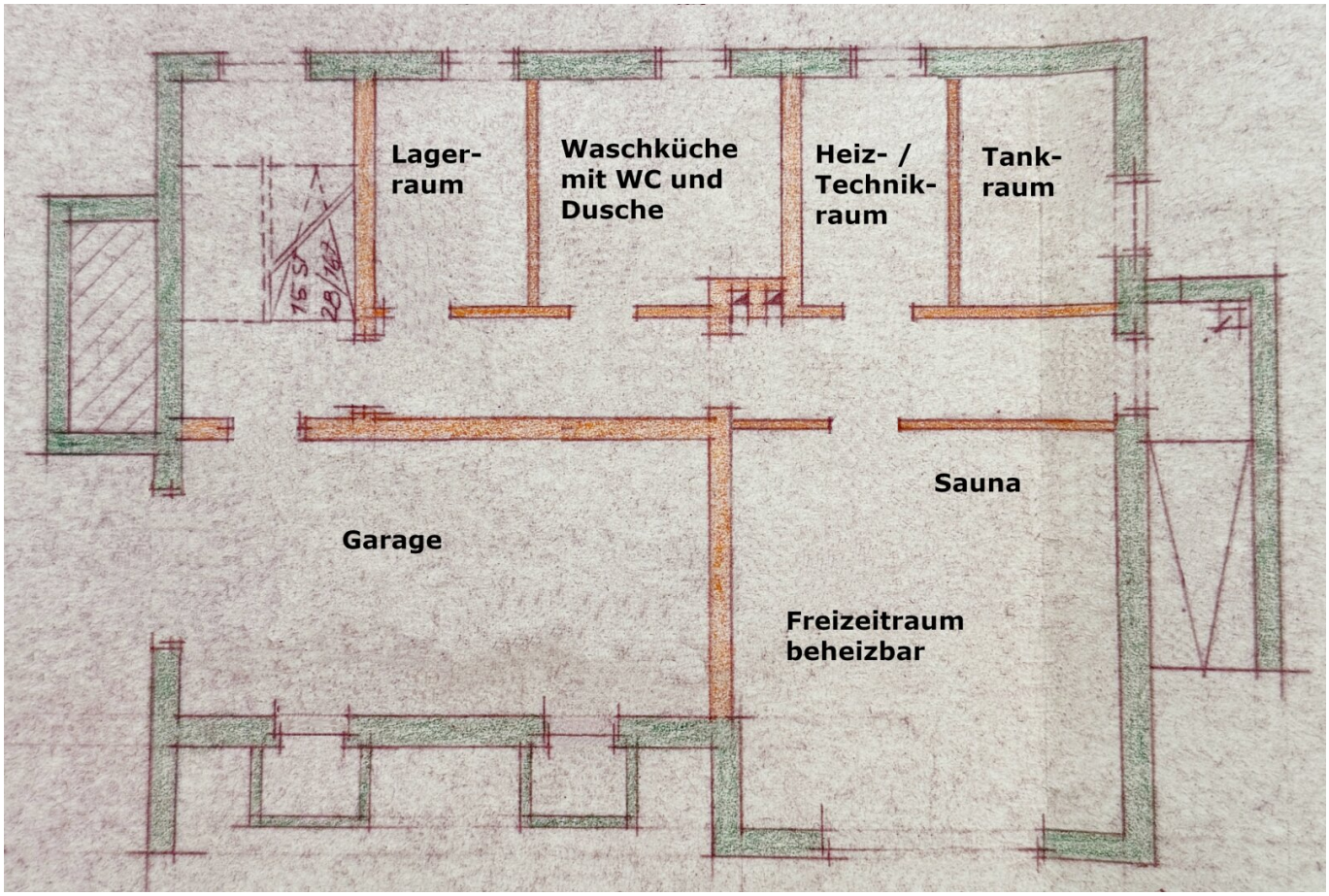







BAD
5,30 m²
KÜCHE
6,70 m²
ESSZI.
11,80 m²
WC
SCHLAFZI.
13,00 m²
SCHLAFZI.
11,40 m²
WOHNZIMMER
37,50 m²


VORR
5.2 m2
DUSCHR.
10.41 m2
VORRAUM
3.92 m2
WOHNRAUM
39.85 m2
DACHBODEN
35.10 m2
DACHBODEN
17.28 m2


Lager-
raum
Waschküche
mit WC und
Dusche
Heiz- /
Technik-
raum
Tank-
raum
Sauna
Garage
Freizeitraum
beheizbar

Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus liegt in einer ruhigen Siedlung, fußläufig nur ca. 10 Minuten außerhalb des Ortszentrums von Wallern. In die Nachbargemeinde Bad Schallerbach sind es zu Fuß rund 15 Minuten (bis Bahnhof). Somit ist die gesamte Infrastruktur beider Orte schnell erreichbar, ein Nahversorger (Billa) ist nur 150 m entfernt.

Das Gebäude wurde 1967 errichtet und 1988 wurde durch den Ausbau des Dachgeschosses die Wohnfläche vergrößert. Im Laufe der Jahre wurden einige Sanierungsmaßnahmen getroffen (Fenster, Bäder, Fassade) und das Gebäude insgesamt immer gut instand gehalten.

Somit präsentieren sich sowohl das Haus als auch der Garten in einem sehr guten, gepflegten Zustand.

Die Wohnungen im EG und OG haben einen identen Grundriss mit je ca. 87 m² und folgender Raumaufteilung:

Küche, sehr großes Wohn-/Esszimmer mit Terrasse bzw. Loggia, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Vorraum

Die Wohnung im Erdgeschoss ist bis Ende Juli 2028 befristet vermietet. Die Wohnung im OG kann sofort bezogen werden.

Das Dachgeschoss wurde nur teilweise ausgebaut in eine Wohnung mit ca. 60 m² mit Wohnküche, Bad/WC und Vorraum. Diese Wohnung könnte um 2 Zimmer mit rund 52 m² erweitert werden.

Im Keller befinden sich neben Garage, Lagerraum, Heiz- und Tankraum eine Waschküche mit Dusche/WC sowie ein beheizbarer Hobby-/Fitnessraum mit Sauna.

Durch die liebevolle Gestaltung und Bepflanzung ist der Garten ein kleines Paradies - und groß genug, um allen Bewohnern private Flächen zu bieten.

Die Liegenschaft bietet somit Platz für 2 - 3 Familien, die sich hier ein gemeinsames, leistbares Zuhause schaffen möchten - mit abgeschlossenen Wohneinheiten für ausreichend Privatsphäre.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m

Apotheke <1.250m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <9.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.750m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.