

## Charmante 3-Zimmer Wohnung in Wallern



Außenansicht

**Objektnummer: 5753/516648055**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4702 Wallern an der Trattnach
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,16 €
<b>Heizkosten:</b>	36,67 €
<b>USt.:</b>	28,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robert Haslehner**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 676 6262555?



 immobilienbär

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



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

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

 immobilienbär





” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



Mag. Robert  
Haslehner

☎ +43 (0)676 62 62 555

✉ robert.haslehner@immobaer.at







Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
71.9 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 gut geschnittene 3 - Zimmer - Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Wallern. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein Badezimmer und eine separate Toilette.

Ein besonderes Highlight ist der südseitig ausgerichtete Balkon, der für viel Tageslicht sorgt und zum Entspannen im Freien einlädt. Der davor gelegen Garten mit Spielplatz ist ideal für Familien, die ihre Kinder beim Spielen beaufsichtigen. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort sowie Sicht,- und Sonnenschutz. Die Küche ist nicht eingerichtet und bietet somit die Möglichkeit, diese ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

In unmittelbarer Nähe finden sich:

- Schulen & Kindergärten
- Nahversorger & Apotheke
- Freizeitmöglichkeiten im Grünen Ideal für Familien und Naturfreunde

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Abstellraum
- Bad und WC getrennt
- Balkon mit Südausrichtung

- Erdgeschosslage (Top 3, Stiege 1)
- Rollläden an allen Fenstern
- Küche nicht möbliert
- Mehrparteienhaus

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap