

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Wallern



Wohnzimmer

Objektnummer: 5753/516648133

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	124,87 €
Heizkosten:	38,98 €
USt.:	20,29 €
Provisionsangabe:	

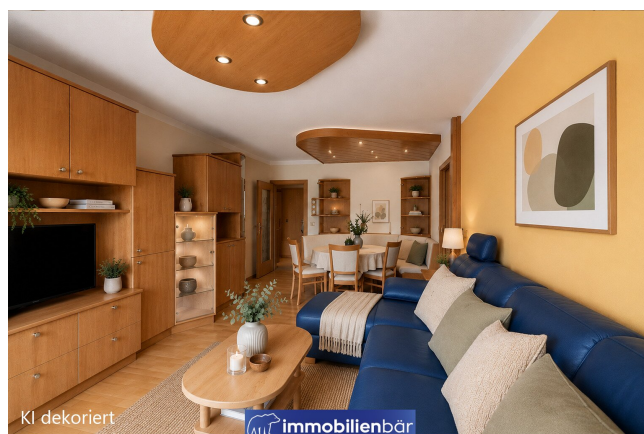
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

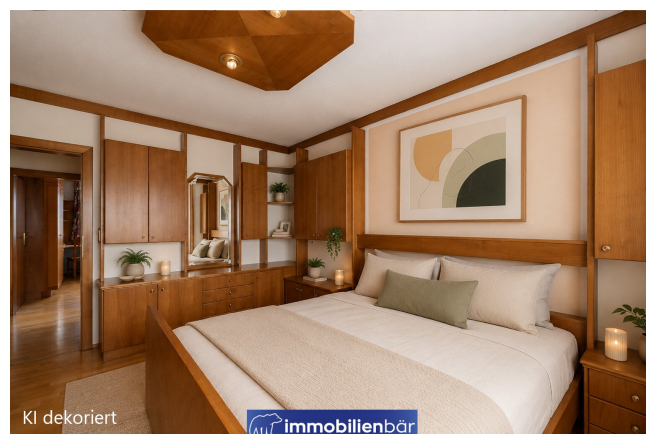
Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär













Objektbeschreibung

Diese hervorragend gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche befindet sich im 1. OG (ohne Lift) einer ruhigen Wohnanlage in Wallern und überzeugt durch ihren ausgezeichneten Allgemeinzustand sowie eine hochwertige Ausstattung. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen großzügigen Wohnbereich, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche, einen praktischen Abstellraum sowie ein modernisiertes Badezimmer und ein separates WC.

Maßgefertigte Tischlermöbel nutzen den vorhandenen Raum optimal und verleihen der Wohnung einen zeitlosen Charakter. Die voll ausgestattete Küche bietet viel Stauraum und ist sofort einsatzbereit. Das renovierte Badezimmer rundet den gepflegten Gesamteindruck harmonisch ab.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Belichtung: Durch Fenster auf **drei Gebäudeseiten** profitiert die Wohnung den ganzen Tag von viel natürlichem Tageslicht. Gleichzeitig ermöglichen die gegenüberliegenden Fenster ein **ideales Querlüften**, wodurch jederzeit ein angenehmes Raumklima geschaffen werden kann.

Auch das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Im Zuge einer **thermischen Sanierung** wurde die Gebäudehülle modernisiert, wodurch sowohl die Energieeffizienz als auch der Wohnkomfort nachhaltig verbessert wurden. Die laufende Instandhaltung des Hauses unterstreicht den äußerst gepflegten Gesamteindruck dieser Liegenschaft.

Der südseitig ausgerichtete Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick auf den großzügigen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort sowie einen angenehmen Sicht- und Sonnenschutz.

Insgesamt erwartet Sie eine äußerst gepflegte Eigentumswohnung mit viel Charme, hochwertiger Möblierung vom Tischler und einer Ausstattung, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugen wird.

Highlights:

- Ca. **72 m²** Wohnfläche mit durchdachtem 3-Zimmer-Grundriss
- Hochwertige **maßgefertigte Tischlermöbel**
- Voll ausgestattete Küche & renoviertes Badezimmer
- Fenster auf **drei Gebäudeseiten** für besonders helle Räume

- Südseitiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Thermisch saniertes, äußerst gepflegtes Wohnhaus

Monatliche Gesamtkosten:

Betriebskosten: € 137,35

Heizkosten: € 46,77

Rücklagen: € 84,17

Rücklage per Stand 18.11.2025: € 129.222,61

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