Erstbezug: Gartenwohnung mit Haus-Charakter und Grünblick in Wallern an der Trattnach (Breitwiesen)!



Objektnummer: 1032

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,79 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	145,92 m²
Heizwärmebedarf:	48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	499.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03

























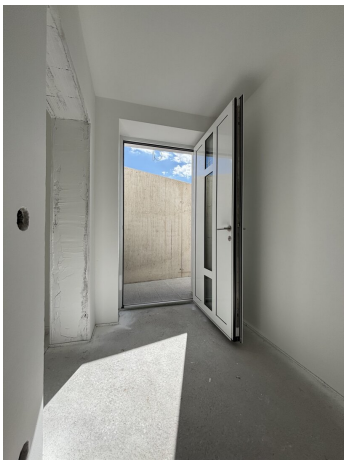




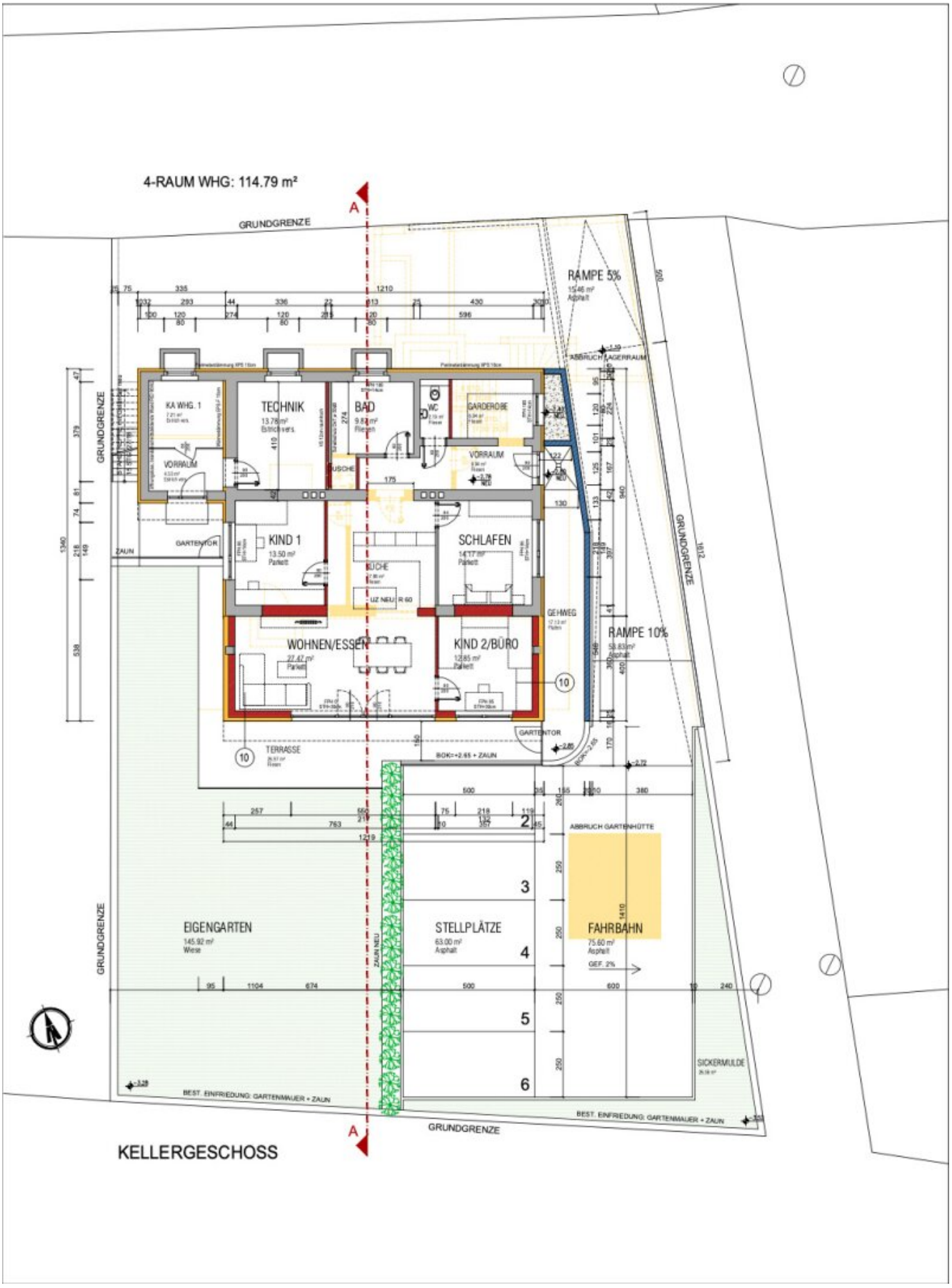











4-RAUM WHG: 114.79 m²
GRUNDGRENZE
RAMPE 5%
ABBRUCH LAGERRAUM
KA WHG. 1
TECHNIK
BAD
WC
GARDEROBE
VORRAUM
DUSCHE
KIND 1
SCHLAFEN
KÜCHE
GARTENTOR
ZAUN
GEHWEG
RAMPE 10%
WOHNEN/ESSEN
KIND 2/BÜRO
TERRASSE
ABBRUCH GARTENHÜTTE
EIGENGARTEN
145.92 m²
Wiese
STELLPLÄTZE
63.00 m²
Asphalt
FAHRBAHN
75.60 m²
Asphalt
ZAUN NEU
SICKERMULDE
BEST. EINFRIEDUNG: GARTENMAUER + ZAUN
KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

In einer verkehrsberuhigten Lage nahe dem Ortskern von Wallern an der Trattnach entsteht im Zuge einer Generalsanierung / Modernisierung eine hochwertige Niedrigenergie-Wohnanlage in Ziegelmassivausführung bestehend aus:

1 x Gartenwohnung

ca. 114,79 m² Wohnnutzfläche (4 Zimmer) / ca. 145,92 m² Eigengarten / ca. 26,97 m² Terrasse / 2 KFZ-Stellplätze

Kaufpreis: € 499.500,- (in belagsfertiger Ausführung)

1 x Terrassenwohnung

ca. 97,58 m² Wohnnutzfläche (3 Zimmer) / ca. 49,28 m² Terrasse bzw. Loggia / 2 KFZ-Stellplätze

Kaufpreis: € 346.390,- (in belagsfertiger Ausführung)

1 x Terrassenwohnung

ca. 82,61 m² Wohnnutzfläche (3 Zimmer) / ca. 24,93 m² SÜD-Terrasse und ca. 16,86 m² WEST-Terrasse / 2 KFZ-Stellplätze

Kaufpreis: € 348.750,- (in belagsfertiger Ausführung)

*** Jeder Wohnung sind 2 KFZ-Stellplätze sowie ein Kellerabteil zugeordnet!**

*** Das Wohnprojekt steht kurz vor Fertigstellung: Änderungswünsche sind zum Teil noch möglich.**

bei derer höchster Wert sowohl auf Ausführung, Design, als auch auf Privatsphäre gelegt wurde.

Neben der Verwendung von hochwertigen Markenbaustoffen namhafter, heimischer Hersteller wurde vor allem viel Wert sowohl auf Lage, als auch auf die Aufteilung der Wohneinheiten gelegt.

Die Wohnanlage wird in Hangbauweise errichtet, so sind sowohl die Gartenwohnung (eigener Eingangsbereich) und die Terrassenwohnung (EG) ebenerdig zugänglich.

Zusammenfassung & Highlights:

- Sonniges, südlich ausgerichtetes Grundstück in verkehrsberuhigter Lage mit herrlichem Grünblick
- Ziegelmassivbauweise mit namhaften, heimischen Markenbaustoffen
- Niedrigenergiebauweise
- **Komplette, belagsfertige Ausführung inklusive:**

  Aufschließung, Anschlüsse und Anschlussgebühren für Strom, Wasser und Kanal

  KFZ-Abstellplätze

  Terrassen mit Belag

  Umzäunung
- Fenster mit 3-Fach-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Luft-Luft-Wärmepumpe
- und vieles mehr...

Weitere Vorteile, Detailinformationen wie eine detaillierte und aussagekräftige Bau- & Ausstattungsbeschreibung sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Abgebildete Visualisierungen dienen lediglich der Veranschaulichung eines vergleichbaren Baukörpers und können vom beschriebenen Immobilienangebot abweichen. Die tatsächliche Bebauung entnehmen Sie den dafür ausgewiesenen Plänen. Visualisierungen der Innenräume oder über die Ausstattung sind lediglich als Vorschläge zu bewerten.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die

Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Gegebenenfalls gilt als Bemessungsgrundlage für die gesetzlich geregelte Provision auch die Bruttosumme des im Hauptvertrages (Generalunternehmervertrag) vereinbarten Gesamtpreises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap