Perfekt modernisiert für Ihre Zukunft: Top-gepflegte Maisonette mit Homeoffice-Spot & Loggia



Objektnummer: 5420/8398

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meisenweg
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,16 m²
Heizwärmebedarf:	C 72,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	166,88 €
USt.:	20,90 €

Infos zu Preis:

BK enthält Garage und Whg, inkl. Rücklagen

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

















RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN
Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:

Vermittlung · Verwaltung · Management · Finanzierung · Bewertung · Ankauf · Investments · Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Ihr neues Kapitel beginnt mit Weitblick: Charmante Maisonettewohnung (ca. 88 m²) mit Ausblick, Homeoffice-Option und Platz für die Zukunft!

Träumen Sie von einem Zuhause, das mit Ihren Lebensplänen wächst? Hier erwartet Sie eine außergewöhnliche Maisonettewohnung, die modernen Wohnkomfort, höchste Privatsphäre (nur ein direkter Nachbar!) und eine perfekte Infrastruktur harmonisch vereint. Ob entspannte Abende, produktives Arbeiten oder die Planung einer kleinen Familie – hier finden Sie den idealen Ort dafür.

Über eine Treppe und den überdachten Außenbereich betreten Sie im 1. Obergeschoss Ihr neues Refugium. Der durchdachte Grundriss überzeugt auf ganzer Linie:

- **Ebene 1 (Wohnen, Kochen & Arbeiten):** Ein einladender Flur mit Garderobe, ein praktischer separater Abstellraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum auf dieser Ebene sorgen für Ordnung. Das Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer modernen, offenen Küche. Ein integrierter, **separater Arbeitsbereich** bietet perfekte Bedingungen für das Homeoffice. Ein Kaminanschluss (nachgerüstet 2023) wartet zudem auf gemütliche Stunden am Kaminfeuer.

- **Die Loggia:** Über den Wohnbereich gelangen Sie auf die großzügige, südostseitige Loggia. Dank modernisierter Dämmung, neuem Belag, Trennwand und moderner Geländerbeplankung (2022/2023) genießen Sie hier einen unvergleichlichen Ausblick über Wallern und an klaren Tagen bis in die Berge.

- **Ebene 2 (Privat- & Familienbereich):** Über eine Treppe erreichen Sie das obere Geschoss mit drei hellen Zimmern – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder flexibel nutzbares Gäste- bzw. Ankleidezimmer. Das stilvoll generalsanierte Badezimmer (2021/2022) lässt keine Wünsche offen: Es ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Doppelwaschbecken, einem WC und einem integrierten Waschmaschinenturm ausgestattet. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein separates WC im 1. Geschoss sowie Fliesen in den Fluren.

- **Stauraum & Zukunftsideen:** Über eine Dachbodentreppe erreichen Sie den **Spitzboden mit ca. 15 m²** Zusatzfläche. Dazu gehören ein ca. 7 m² großes Kellerabteil, gemeinschaftlich genutzte Räume wie ein Fahrradraum sowie ein ca. 400 m² großer **Gemeinschaftsgarten**, der zu netten Gesprächen mit den Nachbarn und einem herrlichen Bergblick einlädt.

- **Technik & Highspeed:** Ein Koaxialanschluss (ca. 250 MBit/s) sichert Ihre Internetverbindung, ein Glasfaseranschluss ist zudem bereits im Keller vorbereitet. Für die sichere Unterpfringung Ihres PKWs sorgt ein fixer **Garagenplatz**.

Top-Instandhaltung & Teilmöblierung: Die Wohnung wurde stets erstklassig instand gehalten (inkl. Einstellung und Dichtungstausch aller Fenster und Türen im Jahr 2024 sowie Eichenparkett in Küche und Wohn-Essbereich ab 2021/2022). Das Beste: Sie können **ohne großen Stress einziehen**, denn die Wohnung wird **teilmöbliert** übergeben – die hochwertige Küche inkl. Geräte, das Badezimmer inkl. verbauter Möbel und diverse Regale verbleiben bereits für Sie in der Immobilie! Zu den monatlichen Betriebskosten kommt noch ein Sanierungsdarlehen iHv. € 29,38.

Stellen Sie sich vor, Sie wachen auf, blicken von Ihrer Loggia in die Berge und starten dank optimaler Lage entspannt in den Tag – in Wallern a. d. Trattnach liegt alles in komfortabler Reichweite. Hier verbinden sich Ruhe, Flexibilität und Lebensqualität zu einem perfekten Gesamtpaket für Paare mit Weitblick und Zukunftsabsichten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und zögern Sie nicht. Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 941 29 29. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Gerhard Pfeiffer, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Linz.**

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <9.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m

Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap