# Einfamilienhaus mit Ausblick und Gartenidylle in Wallern



**Objektnummer: 6244/1189**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4702 Wallern an der Trattnach |
| **Baujahr:** | 1972 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 132,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 859,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 195,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,30 |
| **Kaufpreis:** | 345.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 106,18 € |

**Infos zu Preis:**

Betriebskosten excl. Strom und Heizung

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner
































KI-bearbeitet


Heizöllagerraum
Rauchen, Feuer und offenes Licht verboten




KI-bearbeitet
AI GENERATED IMAGE






796/6
796/3
790/3
788/5
788/2
W
1
796/5
796/4
788/4
861/2
810/10
810/4
810/7
810/8
810/9
810/5
810/3


796/6
796/3
790/3
788/2
796/5
796/4
1
788/4
861/2
810/10
810/9
810/8
810/7
810/5
810/12
810/13
810/6

# Objektbeschreibung

**Ein Zuhause mit Charme, Ausblick und viel Platz zum Leben**

Etwas erhöht gelegen und eingebettet in ein großzügiges, schön begrüntes Grundstück präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus in Wallern an der Trattnach. Auf einer **Grundstücksfläche von rd. 1.026 m²** genießen Sie ein angenehmes Wohngefühl, viel Grün rund um das Haus und einen schönen Ausblick auf die Umgebung.

Die **Wohnnutzfläche von insgesamt rd. 132 m² - verteilt auf Erd- und Untergeschoss -** bietet ausreichend Platz für Familien, individuelle Wohnbedürfnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das **Erdgeschoss** bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Hier erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro eignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, ein Badezimmer, ein separates WC und einen Vorraum. Sämtliche Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar und sorgen damit für eine praktische und gut strukturierte Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige, südseitig ausgerichtete Balkon mit rd.18,5 m²**, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche direkt zugänglich ist. Hier lässt sich die Aussicht besonders gut genießen, ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei entspannten Stunden im Freien. Vom Kinderzimmer führt ein direkter Zugang auf die nordseitige Terrasse.

Die **Raumhöhen von ca. 2,50 bis 2,55 m** unterstreichen das angenehme Raumgefühl.

Das **Untergeschoss** ist aufgrund der Hangbauweise keineswegs als klassisches Kellergeschoss zu verstehen, sondern bietet weitere gut nutzbare Wohn- und Nebenräume. Zwei zusätzliche Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyräume.

Ein weiteres WC, ein Vorraum mit Garderobenbereich sowie Heiz- und Tankraum ergänzen diese Ebene. Besonders praktisch ist der **direkte Zugang zur Garage**, an die ein zusätzlicher **Abstellraum** anschließt – ideal für Reifen, Werkzeug und weitere Lagerutensilien.

**Gepflegter Zustand und praktische Ausstattung:** Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und laufend gepflegt. Im Jahr 2000 wurde die Fassade mit einem ca. 10 cm starken Vollwärmeschutz erneuert. Die Josko-Fenster mit Zweifachverglasung und manuellen Rollläden stammen aus dem Jahr 2000. Ebenfalls um 2000 wurden das Badezimmer, die Innentüren samt Türstöcken sowie die Fliesen im Vorraum erneuert.

Beheizt wird die Immobilie mittels einer gewarteten und gepflegten Ölheizung. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. In sämtlichen Wohnräumen sind manuell bedienbare Rollläden vorhanden.

Auch das Dachgeschoss bietet eine interessante Perspektive: Es ist grundsätzlich ausbaufähig und eröffnet damit – vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Voraussetzungen – weiteres Potenzial für zukünftige Wohnideen.

**Ein Garten, der Raum für Lebensqualität bietet:** Das großzügige Grundstück mit seinen schönen Grünflächen, gewachsenen Pflanzen und Sträuchern lädt zum Entspannen und Genießen ein. Eine Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum, und auch die Zufahrt über den Gartenbereich ist möglich. Auch ein Rasenroboter ist inbegriffen und erleichtert die Rasenpflege.

Die **geräumige Garage** verfügt zudem über eine Werkbank und bietet damit auch für Hobbyhandwerker und Bastler einen praktischen Platz.

Im Kaufpreis inkludiert sind Küche, Bad, WCs und alle fix verbauten Möbel.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/10 639 105***, og@eurea.at***

**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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap