

## **Traumhafte helle Maisonette-Wohnung in Wallern - teilmöbliert mit Weitblick**



**Objektnummer: 5753/516647329**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenstraße 31
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Baujahr:	2003
Wohnfläche:	75,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 63,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,91
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	148,08 €
Sonstige Kosten:	84,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

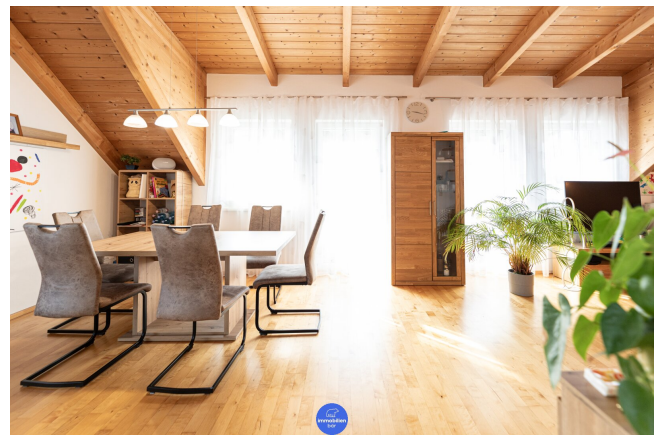


**Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26





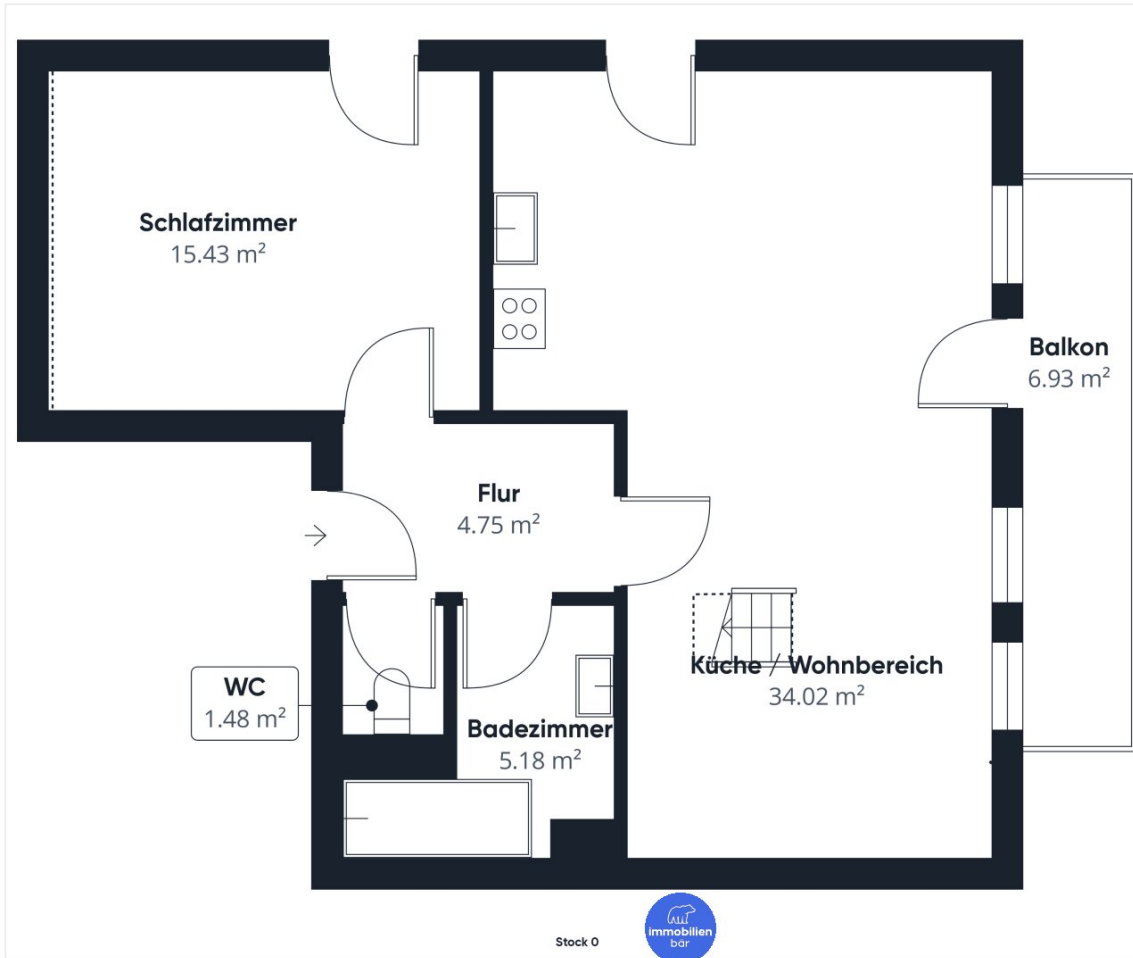












Ungefähre Gesamtfläche®

60.86 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

6.93 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit

0.94 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

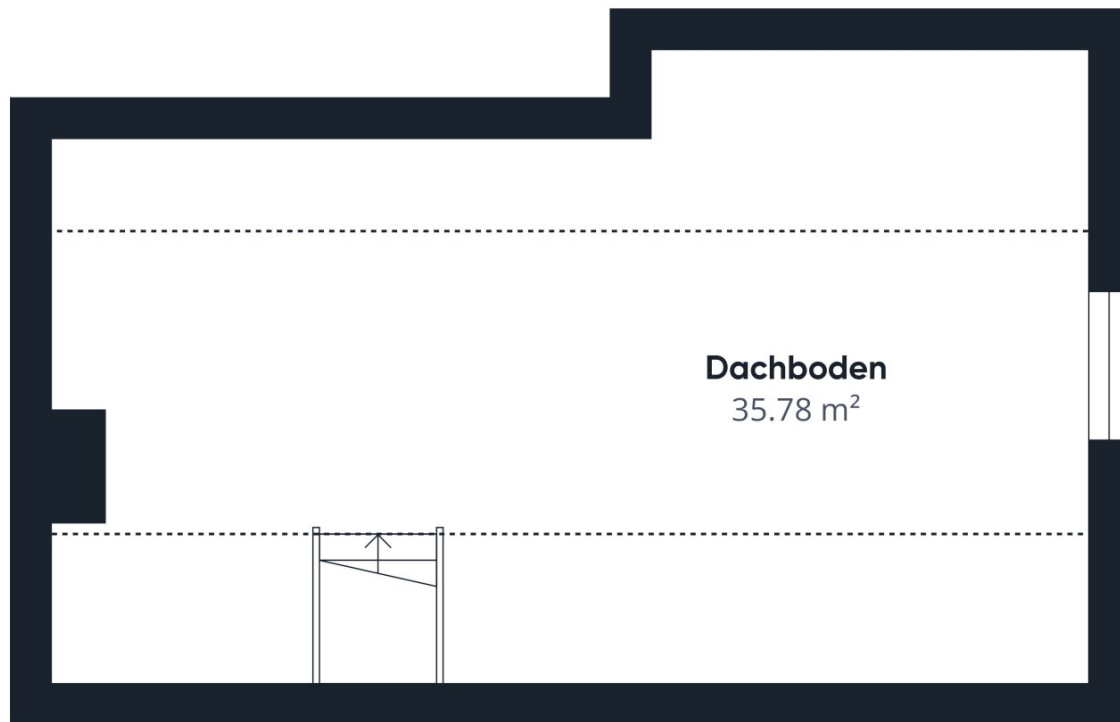
Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360



**Dachboden**  
35.78 m<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
35.78 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
18.74 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360

Stock 1



## Objektbeschreibung

Willkommen im Cozy-Home, der gemütlichen Wohnung in bester Hügellage in Wallern. Auf ca. 76 m<sup>2</sup> können Sie Ihre eigenen vier Wände in vollen Zügen genießen. Die 2,5-Zimmer-Wohnung ist gemütlich, praktisch aufgeteilt und besticht durch eine atemberaubende Aussicht ins Trattnachtal. Die Eigentumswohnung ist hervorragend ausgestattet und verfügt über ein getrenntes Bad und WC sowie eine eigene Küche. Das Highlight ist der offene Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon. Durch die Südhanglage profitieren Sie von viel Tageslicht und hellen Räumen. Vom Hauptwohnbereich gelangen Sie auf die Empore. Dieser ausgebauter Bereich eignet sich ideal als Stauraum oder als gemütliche Kuschelecke, Leselounge oder Kinderzimmer.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein eigener Außenparkplatz. Hier fehlt es an nichts und man kann es sich für die Zukunft richtig gemütlich machen. Das gilt auch für die Lage.

### Highlights:

- Top Zustand
- Sehr nette Eigentümergemeinschaft
- Traumhafter Südbalkon
- Top Raumaufteilung
- Zentrum von Wallern ist fußläufig erreichbar

### Aufteilung:

- Wohnen/Essen/Kochen: ca. 34,02 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 15,43 m<sup>2</sup>

- Bad: ca. 5,18 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,48 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 4,75 m<sup>2</sup>
- Empore: ca. 17,04 m<sup>2</sup> + 18,74 m<sup>2</sup> Dachschräge

**Fakten:**

**Kaufpreis Wohnung:** € 199.000 inkl. Außenstellplatz

**Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: €148,08 inkl. Ust.

Rücklagen: € 84,39

**Rücklagenstand per 01.01.25: ca. EUR 17.000,-**

Lt. Hausverwaltung sind keine größeren Sanierungen geplant.

**Lage:**

Die Wohnung in der Lerchenstraße 31 in Wallern ist traumhaft. In der lebenswerten Wohnanlage mit einer sehr freundlichen Nachbarschaft fühlt man sich auf Anhieb wohl. Sie befindet sich in erstklassiger Südhanglage und besticht mit einer tollen Aussicht über in das grüne Hügelland.

Von hier aus erreichen Sie das Zentrum von Wallern fußläufig in wenigen Minuten. Wallern an der Trattnach im Bezirk Grieskirchen ist ein attraktiver Wohnort in Oberösterreich, der ländliche Ruhe und gute Infrastruktur vereint. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege entlang der Trattnach. Wallern überzeugt durch eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und eine überschaubare Entfernung zu größeren Städten wie Wels und Linz, was es besonders für Pendler attraktiv macht. Familien schätzen die vorhandenen Schulen, Kindergärten und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie Gesundheitsdiensten. Die naturnahe Umgebung und das aktive

Vereinsleben schaffen ein starkes

Gemeinschaftsgefühl und machen Wallern zu einem idealen Ort für Menschen, die sowohl Entspannung als auch Nähe zu urbanen Zentren suchen.

## **LEBEN**

- Lebensmittelgeschäfte und Bäcker im Ort, weitere Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbargemeinden Bad Schallerbach, Schlüßlberg und Grieskirchen
- Krabbelstube, Kindergarten, Volksschule im Ort, Neue Mittelschule in Bad Schallerbach und weiterführende Schulen in Grieskirchen und Wels
- Ärzte, Krankenhaus Wels und Grieskirchen
- Banken, Gasthäuser, Cafe

## **VERKEHR**

- Bahnhof Bad Schallerbach-Wallern ca. 1,4 km entfernt
- ca. 9 km ins Zentrum Grieskirchen
- ca. 14 km ins Zentrum Wels
- Autobahnauffahrt Pichl bei Wels ca. 6,5 km entfernt

## **FREIZEIT**

- Veranstaltungszentrum Wallern
- Heimatmuseum
- Aquapulco Bad Schallerbach
- Fußballplatz/Tennisplatz
- Bibliothek

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <950m

Apotheke <1.050m

Krankenhaus <1.150m  
Klinik <9.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <950m  
Kindergarten <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <875m  
Einkaufszentrum <7.700m

### **Sonstige**

Bank <850m  
Geldautomat <850m  
Post <850m  
Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Bahnhof <825m  
Autobahnanschluss <4.600m  
Flughafen <9.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap