

**TOP 1 - Erstbezug: geräumige Gartenwohnung mit  
Grünblick in Wallern an der Trattnach (Breitwiesen)!**



**Objektnummer: 807**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4702 Wallern an der Trattnach
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	145,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	515.940,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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













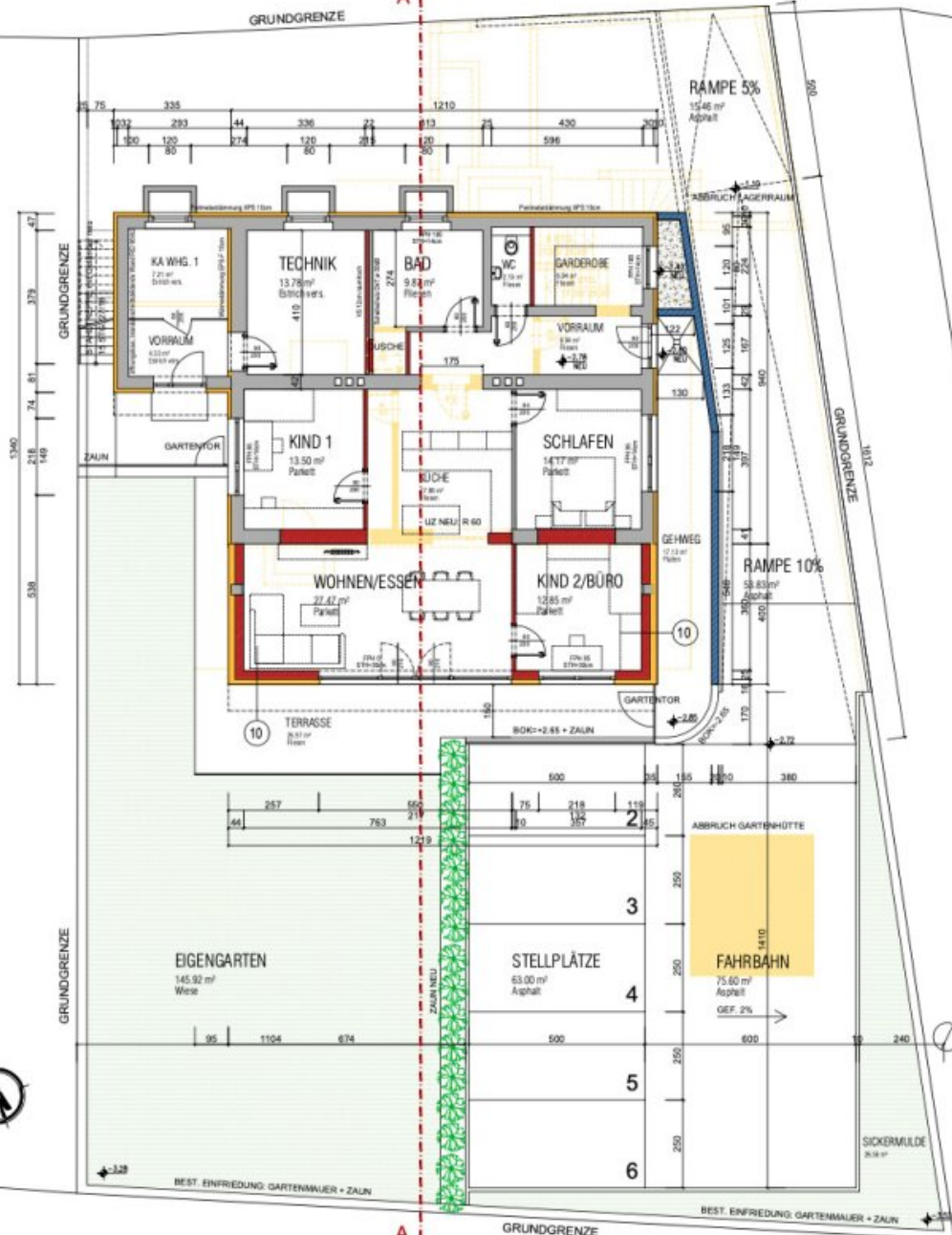








4-RAUM WHG: 114.79 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (4 Zimmer) / ca. 145,92 m<sup>2</sup> Eigengarten / ca. 26,97 m<sup>2</sup> Terrasse / 2 KFZ-Stellplätze

Kaufpreis: € 515.940,- (in belagsfertiger Ausführung)

### **1 x Terrassenwohnung**

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

Kaufpreis: € 346.390,- (in belagsfertiger Ausführung)

### **1 x Terrassenwohnung**

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

Kaufpreis: € 348.750,- (in belagsfertiger Ausführung)

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

**\* Geplante Fertigstellung: voraussichtlich Q2 2025**

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](mailto:m.honetschlaeger@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://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