

## Liebenswertes Einfamilienhaus in Wallsee zu verkaufen



Drohnenaufnahme: Blick gen Donaualtarm

**Objektnummer: 0001009156**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3313 Wallsee
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	737,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	580,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	274.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Mock**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1



































**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung

# IHR IMMOBILIENEXPERTE IN IHRER REGION:

Wir beraten Sie gerne!

## **HERBERT MOCK**

Immobilienmakler

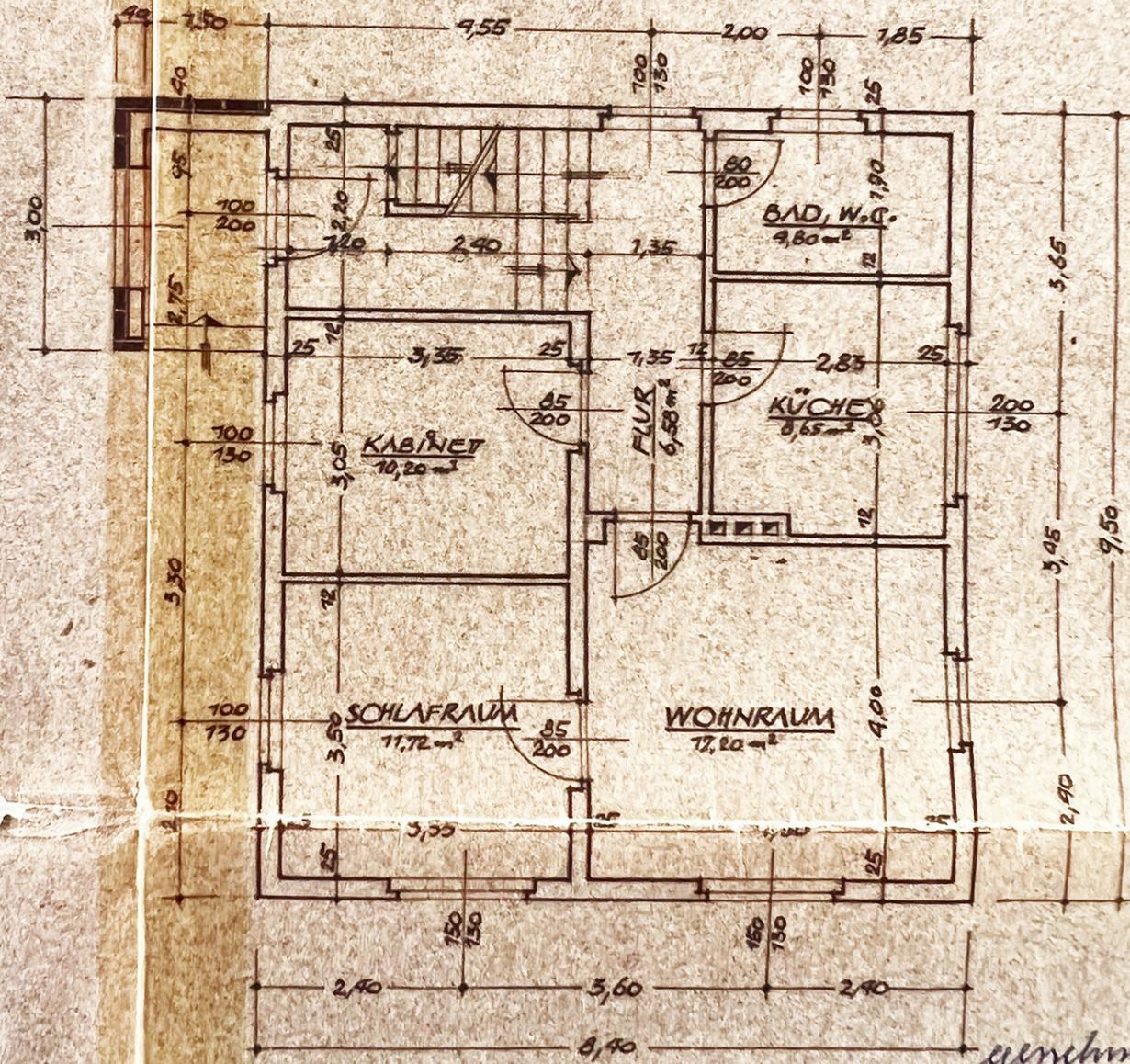
[herbert.mock@riv.at](mailto:herbert.mock@riv.at)

+43 664 60 517 517 79

[raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)



ERDGESCHOSS

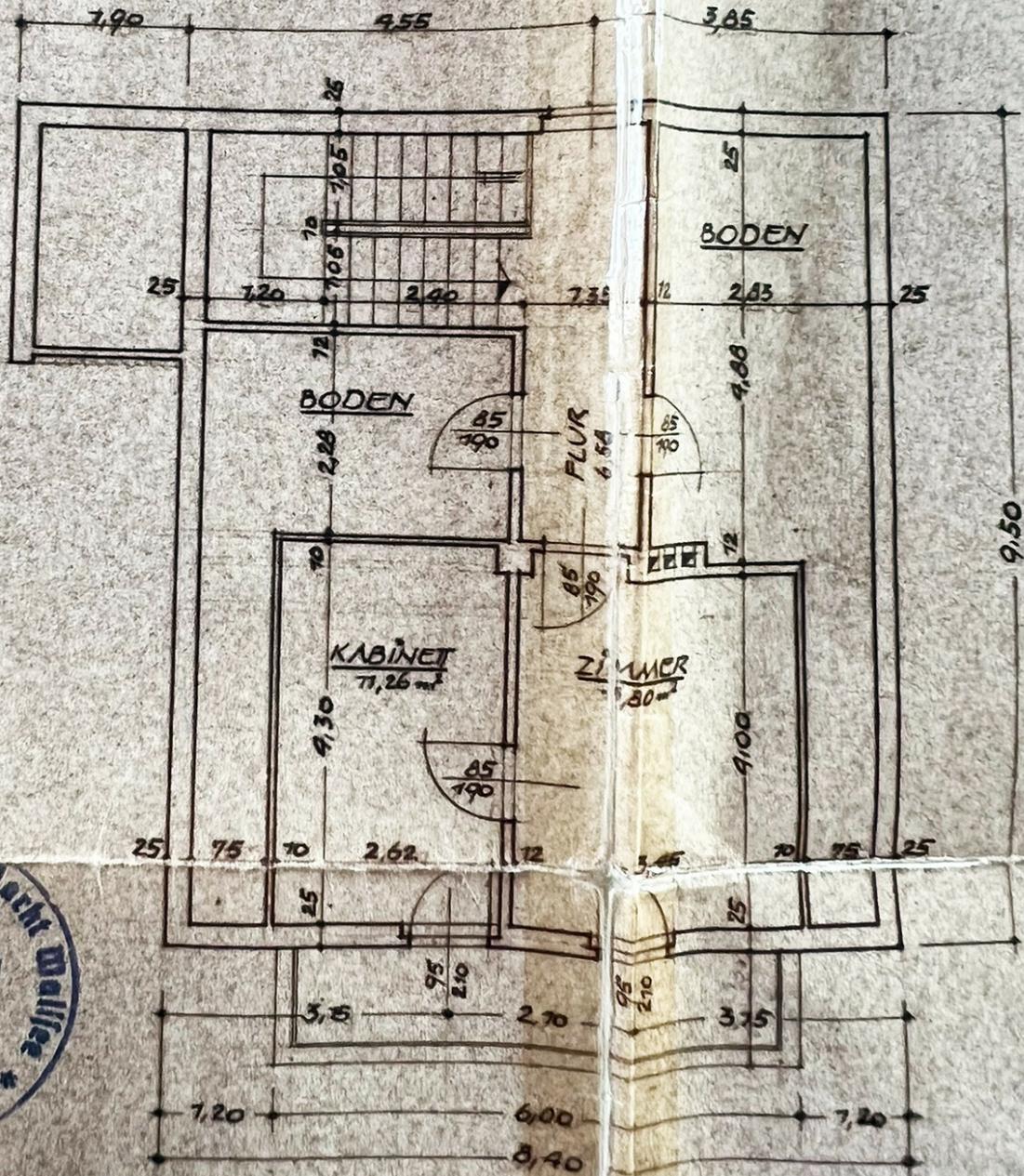


genehmigt



Doi. Beh...

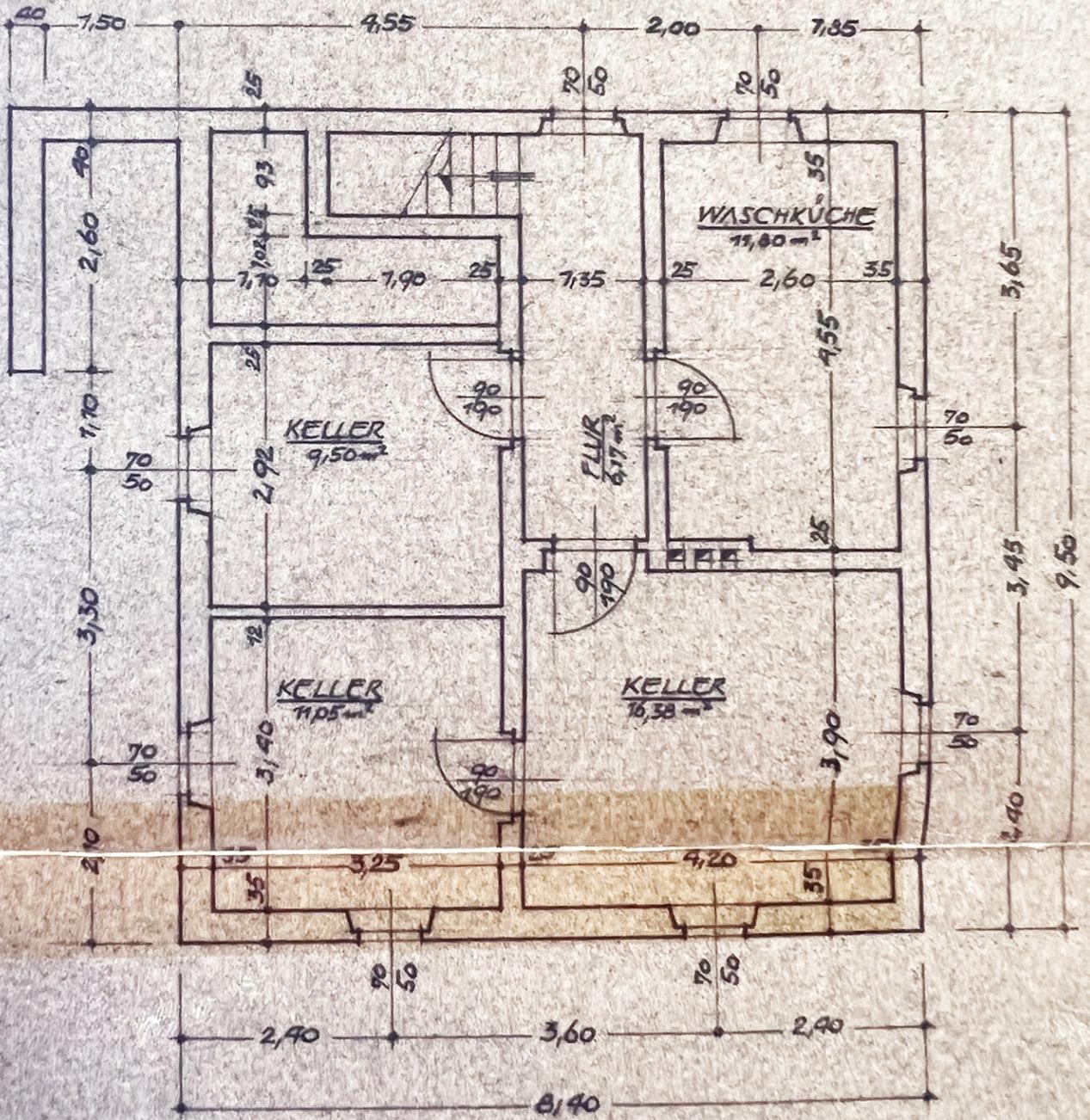
DACHGESCHOSS



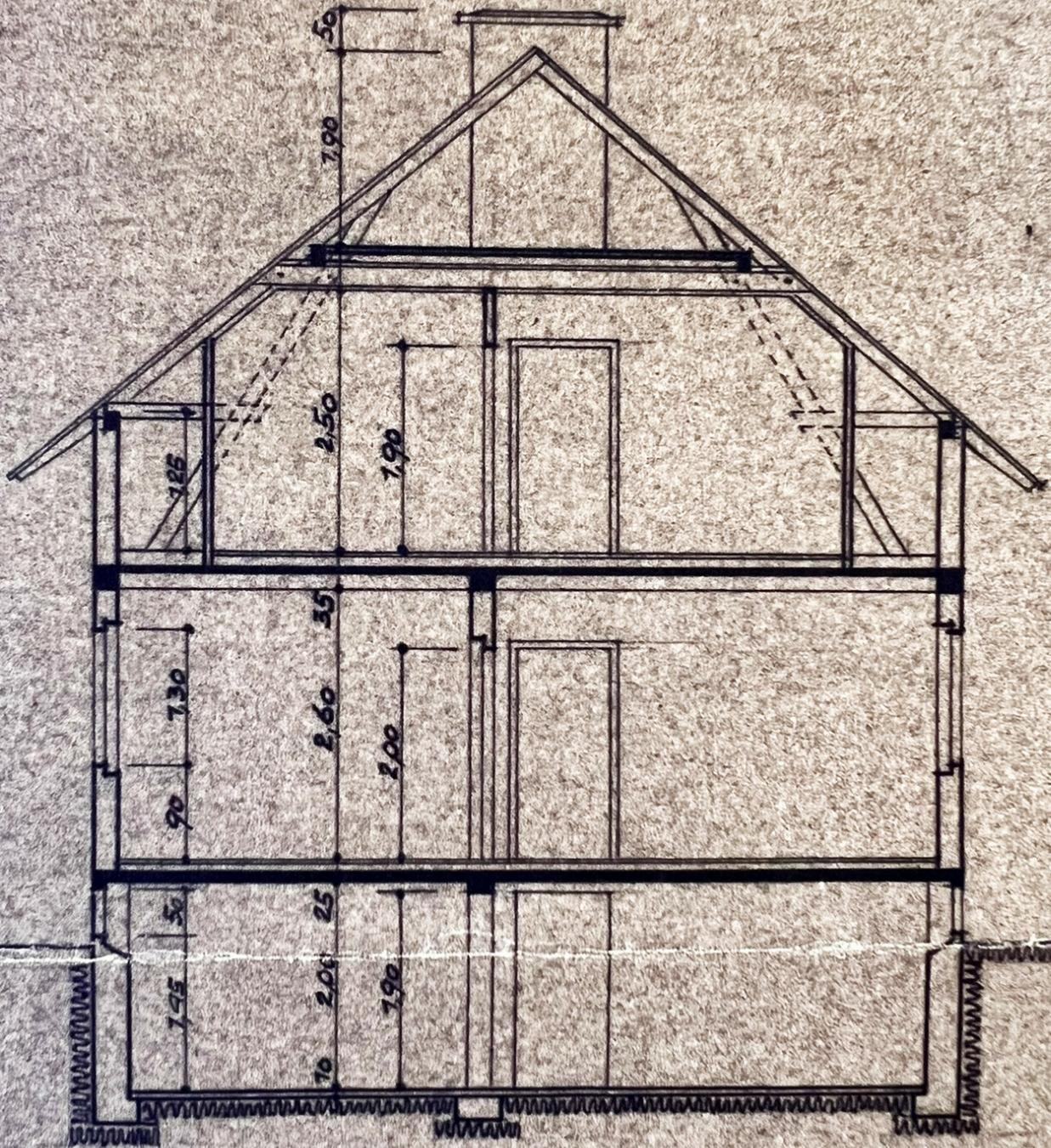
1961  
Der Bürgermeister  
Reichhofs



# KELLERGESSCHOSS



SCHNIT



KELLERGEHOSS



## Objektbeschreibung

Beinahe im **Mittelpunkt der Regionalmetropolen Perg, Amstetten und Steyr**. liegt das **liebenswerte WALLSEE**. Diese ist dank vollständiger Infrastruktur, unzähligen Sonnenstunden und vor allem des Donaualtarms **ein Freizeitparadies**, das sich in den letzten Jahren, regen Zuzugs erfreut. **Selten aber doch gelangt ein Kaufobjekt auf den Markt**, und wir freuen uns sehr, dieses beschauliche **Einfamilienhaus oberhalb des Donaualtarms** (Hafenseite), ab sofort präsentieren zu dürfen!

Bereits 1961 fachkundig erbaut, wurde dieses in den letzten Jahrzehnten in vielen Bereichen (**Heizung, Fenster, Dach, Isolierung**) **überarbeitet** und upgedatet, was einen prompten Bezug zulassen würde. Dank **großzügigem Garten, Keller, Schuppen und Garage** ist auch genug Platz in jeder Hinsicht vorhanden! Die **Wohnfläche** besteht jeweils pro Etage aus rund 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche (**gesamt ca. 130 m<sup>2</sup>**) und bergen **zwei Bäder** und bis zu **zwei Schlaf-, sowie vier Kinderzimmer** bei effizienter Aufteilung!

Von Ihrer Vorstellung abhängig, sind somit etwaige Investitionen ad Optik, in technischer Hinsicht stehen keine akuten Arbeiten an. Besonders ist bei diesem Objekt natürlich die attraktive Lage die zum **Radeln, Schwimmen oder Laufen** geradezu einlädt!

Für Fragen und Besichtigungen, freut sich Herbert Mock über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme hier im von Ihnen benutzten Internetportal - vor dieser ersuchen wir Sie aber um Ansicht unserer virtuellen Ansichtshilfen via folgenden Links:

- **Präsentationsvideo:** <https://www.youtube.com/watch?v=AHThW3Zkmdw>
- **Reel / Shortvid:** <https://www.youtube.com/shorts/ROhoLfY8mU>

Herbert Mock freut sich über Ihr Interesse und Ihre Anfragen!