

*****OPEN HOUSE Freitag, 10. Jänner 2025 von 11 - 14 Uhr*** Wohnraum-Wunder - Große Doppelhaushälfte in Wallern**



1 Ansicht

Objektnummer: 3040_1902

Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Baujahr:	ca. 1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	56,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,95
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

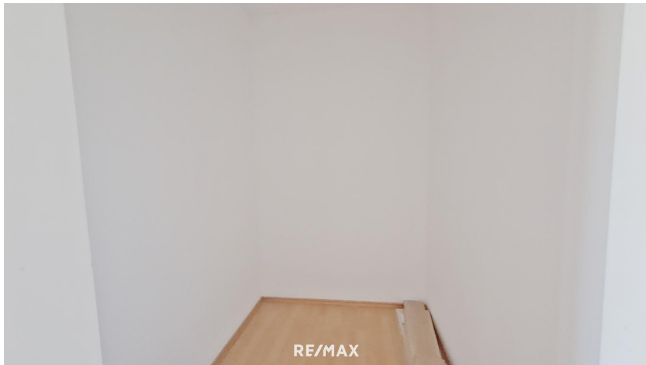
Ihr Ansprechpartner

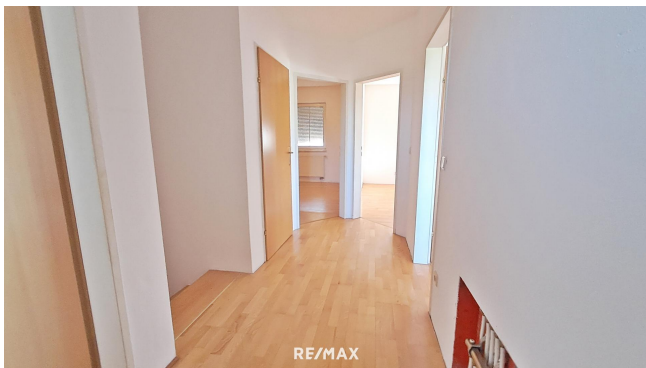


Juliane Kerschberger, BA

RE/MAX Fit Grieskirchen
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

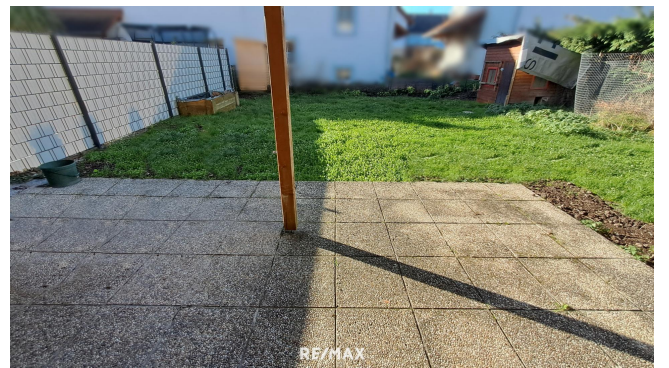


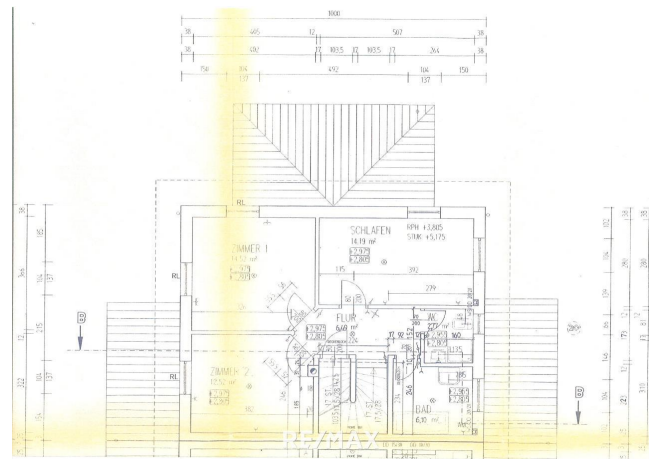
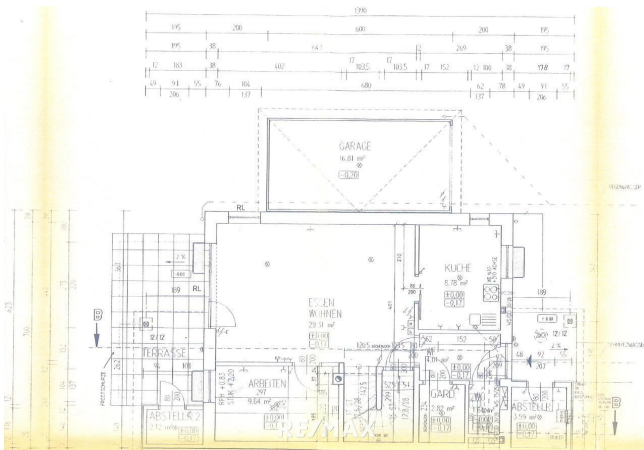












Objektbeschreibung

Wohnraum-Wunder - Große Doppelhaushälfte in Wallern **OPEN HOUSE Freitag, 10. Jänner 2025 von 11 - 14 Uhr** Anmeldung unter <https://www.remax.at/de/3040-1902> Zum Kauf darf ich Ihnen hier eine attraktive Doppelhaushälfte, gelegen in der beliebten Gemeinde Wallern an der Trattnach vorstellen. Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Siedlungsendlage und durch die großzügige Wohnfläche mit insgesamt mehr als 8 Zimmer. Gebaut wurde das Haus 1995 von einem örtlichen Baumeister in hochwertiger Ziegelmassivbauweise. Weiters wurde das Dachgeschoss vor einigen Jahren komplett ausgebaut, um das Optimum an Wohnfläche auszuschöpfen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 167 m², verteilt auf drei Etagen ist diese Doppelhaushälfte ein wahres Raumwunder und bietet sicher genug Platz für all Ihre Bedürfnisse. Das Grundstück ist ca. 313 m² groß und überzeugt durch seine überschaubare und pflegeleichte Gestaltung – perfekt für entspannte Stunden im Garten ohne großen Pflegeaufwand. Hier vereinen sich modernes Wohnen, viel Platz und eine naturnahe Umgebung – ideal für Familien, Paare oder all jene, die Raum zur Entfaltung in dieser beliebten Gegend suchen. Besondere Highlights • Großzügige Wohnfläche ca. 167 m (EG, OG, DG + Keller) • Helle, große Räume – über 8 Zimmer + Küche, Bad, Wohnzimmer und AR - * Tolle Raumaufteilung - alle Zimmer können über den jeweiligen Vorraum begangen werden! • Hobbyraum im Keller ca. 28 m² beheizbar: ideal für Freizeitaktivitäten oder als Home-Office. Der voll unterkellerte Bereich bietet sehr viel weiteren Stauraum. • Sofort bezugsbereit: Kein langes Warten – die Immobilie ist direkt nach Kauf beziehbar. • Doppelgarage • Heizraum extra • Gartenhütte und Geräteraum Raumaufteilung • Erdgeschoss ca. 56 m²: Großzügiger Eingangsbereich, Küche, heller, moderner Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten, AR, Zimmer, WC • Obergeschoss ca. 56 m²: Schlafzimmer, Kinderzimmer, weiteres Zimmer oder Büro, Badezimmer mit Badewanne, separates WC mit Dusche • Dachgeschoss ca.. 55 m²: Zusätzlicher Wohnraum – 4 Zimmer, ideal als Gästezimmer oder Rückzugsort - Fußbodenheizung • Keller ca. 58 m²: Vorhaus, Beheizbarer Hobbyraum, Abstell/Lagerraum, großer Kellerraum Weitere Details • Grundstücksgröße: ca. 313 m² • Gesamtwohnfläche: ca. 167 m² • Heizung: Erdgas (Radiatoren EG/OG), Fußbodenheizung DG • Bauweise: Ziegelmassiv, Fertigteil-Betonkeller BJ 1995 • Fenster: Kunststoff, 2-fach verglast, mit Außenrollos • Baujahr: 1995, Dachgeschossaufstockung 2001 • Teilweise möblierte Küche: Die Küche ist funktional und bietet Potenzial für individuelle Anpassungen. Außenbereich Eine schöne, ebene Grünfläche lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Kinder, Haustiere oder Ihre Gartenprojekte. Die Terrasse bietet sich perfekt für gemütliche Grillabende an. Lage Wallern an der Trattnach besticht durch seine ideale Lage zwischen Grieskirchen und Wels: • Familienfreundliche Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. • Naturnähe: Ruhige Wohngegend mit Blick ins Grüne. • Gute Verkehrsanbindung: Autobahnanschluss A8 Haag am Hausruck in nur 10 Minuten erreichbar. Fazit Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen: Großzügige Räume, eine hochwertige Bauweise und eine tolle Lage in einer beliebten Gemeinde. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot! **Neugierig geworden? Dann nichts wie los und gleich [hier](#) Besichtigungstermin buchen!**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 54.0 k

ärmeb Wh/(m

edarf: 2a)

Klasse C

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 0.95

Gesa

mtene

rgieeffi

zienz: