

**ERFOLGREICH VERMITTELT!!! WALLERN |
BREITWIESEN: Modernes Einfamilienhaus mit
großzügigem Raumangebot und gehobener Ausstattung in
Toplage!**



Objektnummer: 2488/145

**Eine Immobilie von SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung &
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Schneeweis

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Sandberg 24
4550 Kremsmünster



SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung &
Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung



SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung &
Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung



SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung &
Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung



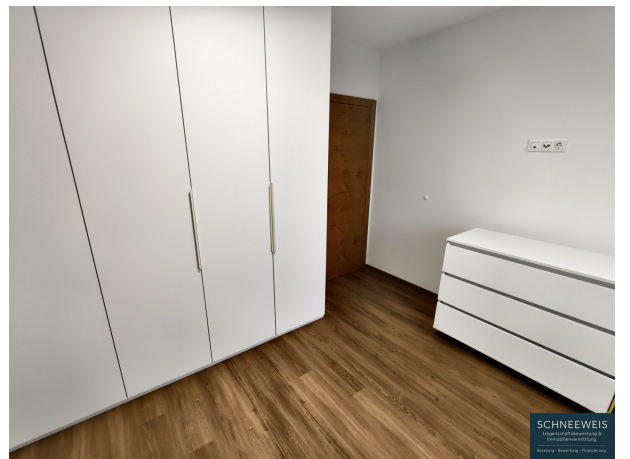
SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung &
Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung



SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung &
Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung



SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung &
Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung









Objektbeschreibung

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Die traumhafte Liegenschaft befindet sich in einer noch relativ jungen Wohnsiedlung und einer sehr gefragten Region zwischen Wels und Linz. Wallern bietet eine sehr gute Alltagsinfrastruktur mit diversen Nahversorgern sowie ergänzenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten im Nahraum (u. a. Bad Schallerbach/Grieskirchen). Für Familien sind Kinderbetreuung und Schulen im Gemeindegebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung gut erreichbar; die Volksschule Wallern ist als modernes Schulgebäude etabliert. Die medizinische Versorgung ist durch örtliche Allgemeinmedizin und das Klinikum Wels-Grieskirchen in kurzer Distanz abgesichert. Verkehrstechnisch überzeugt der Standort durch die Nähe zur B134 sowie zur A8 (Anschluss Pichl/Bad Schallerbach) und durch die Bahnstation Bad Schallerbach-Wallern mit schnellen Verbindungen in die zentralen Arbeits- und Bildungsräume (z. B. Wels und Linz, je nach Fahrplan). Der Freizeitwert ist äußerst hoch: Der Trattnachtal-Radweg R17 eröffnet attraktive Rad- und Erholungsmöglichkeiten bis Eferding mit Anschluss an den Donauradweg, und mit dem Eurothermen Resort Bad Schallerbach sowie dem Zoo Schmiding stehen überregional bekannte Ausflugsziele in kurzer Reichweite zur Verfügung.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Das neuwertige und sehr hochwertige Einfamilienhaus besticht bereits auf der ersten Wohnebene durch einen äußerst durchdachten Grundriss. Hier steht Ihnen unter anderem ein Gästezimmer mit zusätzlichem Badezimmer zur Verfügung. Gerade im fortgeschrittenen Alter lässt sich die Liegenschaft dadurch auch weiterhin unkompliziert bewohnen.

Das Wohnzimmer mit behaglichem Kaminofen befindet sich unmittelbar angrenzend an den Wohn-Essbereich sowie an die neuwertige Einbauküche mit AEG-Markengeräten. Beheizt wird das Haus mittels Luftwärmepumpe. Elegante Vinylböden und Fliesen sorgen für eine stimmige Raumoptik und vermitteln insgesamt ein hochwertiges Wohnambiente. Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon und angrenzendem Schrankraum. Ein Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Toilette ergänzen diese Wohnebene.

Der Außenbereich (Zufahrt-Pflasterung, Terrassenbeläge etc.) erfordert noch eine

Fertigstellung und ist daher weiterhin individuell planbar. Ob Sie das Grundstück mit diversen Bepflanzungen und Baumbestand optimieren möchten oder beispielsweise um einen Swimmingpool ergänzen – hier stehen Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten offen. Eine großzügige Doppelgarage sowie ausreichend KFZ Abstellplätze vor der Liegenschaft (für rund vier PKW) gewährleisten eine komfortable Parksituation.

Fazit: Dieses neuwertige und sehr gepflegte Einfamilienhaus eignet sich ideal für junge Familien, die ein gemütliches Zuhause mit modernem und überzeugendem Wohnkomfort suchen. Sie erwartet eine einladende Wohnatmosphäre in ländlicher und zugleich sehr gut angebundener Lage – ein Ort, an dem man gerne ankommt und sein Leben lang verweilen möchte.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **NEUWERTIGER WOHNKOMFORT IN BEGEHRTER LAGE!**
- Gut durchdachter Grundriss
- Stilvolle Einbauküche mit AEG Markengeräte
- Elegante INKU-Vinylböden | Moderne Innentüren und Fliesen
- Komfortable Fußbodenheizung (BUDERUS Luftwärmepumpe)
- HUAWEI PV-Anlage 10KW
- IPM SCHOBER Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- Teilweise elektrische Raffstore | Rollläden und Insektengitter
- Video Sprechanlage | Fingerprint Türöffner

- Großzügige Doppelgarage

- **Und noch vieles mehr...**

Zur Wahrung der Vertraulichkeit gegenüber unseren Klienten erteilen wir Auskünfte – insbesondere die Übermittlung von Exposés – ausschließlich auf schriftliche, individualisierte Anfragen unter Bekanntgabe vollständiger Kontakt- und Identifikationsdaten (Vor- und Zuname, Adresse, telefonisch erreichbare Telefonnummer) an folgende E-Mail-Adresse: js@schneeweis-sv.at

Unvollständige oder anonyme Anfragen werden nicht bearbeitet.

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 <8.500m

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