

www.immobaer.at

COZY HOME

EINTRETEN UND
DEN AUSBLICK GENIESSEN.



EIGENTUMSWOHNUNG IN WALLERN

Lerchenstraße 31 - 4702 Wallern
an der Trattnach





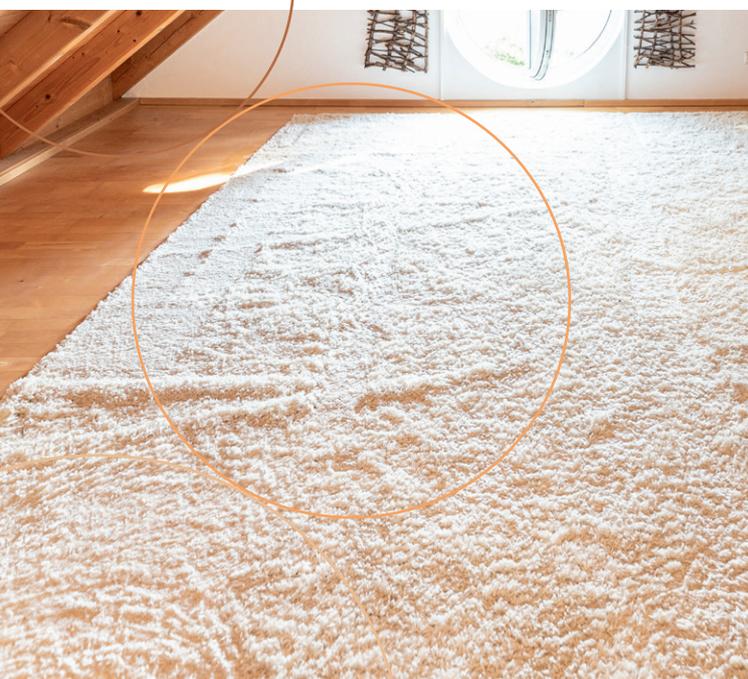
HIGHLIGHTS

- **Balkon**
- **Helle Räume**
- **Praktische Raumaufteilung**
- **Einbauküche vorhanden**
- **Kellerabteil**
- **Böden: Parkett**



DATEN

Wohnfläche:	ca. 76 m²
Balkon:	ca. 6,93 m²
Zimmer:	3
Stockwerk:	1.Stock
Verfügbarkeit:	ab sofort
Heizung:	Gas



Willkommen im Cozy-Home, der gemütlichen Wohnung in bester Hügellage in Wallern. Auf ca. 76 m² können Sie Ihre eigenen vier Wände in vollen Zügen genießen. Die 3-Zimmer-Wohnung ist gemütlich, praktisch aufgeteilt und besticht durch eine atemberaubende Aussicht ins Trattnachtal.

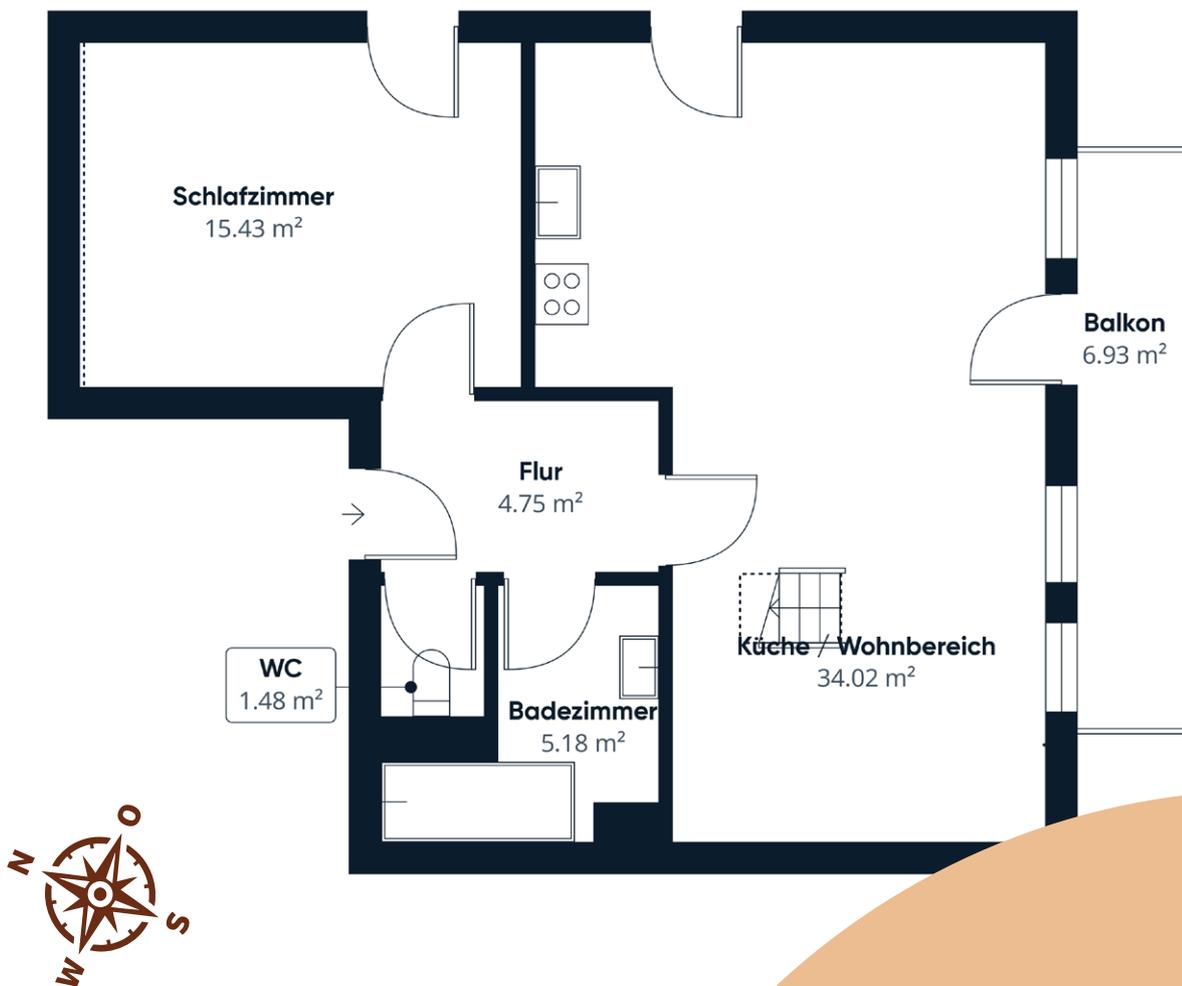
Die Eigentumswohnung ist hervorragend ausgestattet und verfügt über ein getrenntes Bad und WC sowie eine eigene Küche.

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 ausgebaut 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. Unter dem Punkt „Ortsinfo“ auf Seite 8 finden Sie die Vorteile Ihres neuen Wohnorts.

Lerchenstraße 31 - 4702 Wallern an der Trattnach





RAUMDATEN

WOHNZIMMER/KÜCHE	ca. 34,02 m ²
SCHLAFZIMMER	ca. 15,43 m ²
BAD	ca. 5,18 m ²
WC	ca. 1,48 m ²
FLUR	ca. 4,75 m ²

Reduzierte Kopffreiheit **ca. 60,86 m²**
ca. 0,94 m²

SUMME ca. 59,92 m²

BALKON ca. 6,93 m²

KAUFPREIS

SUMME EUR 199.000,-

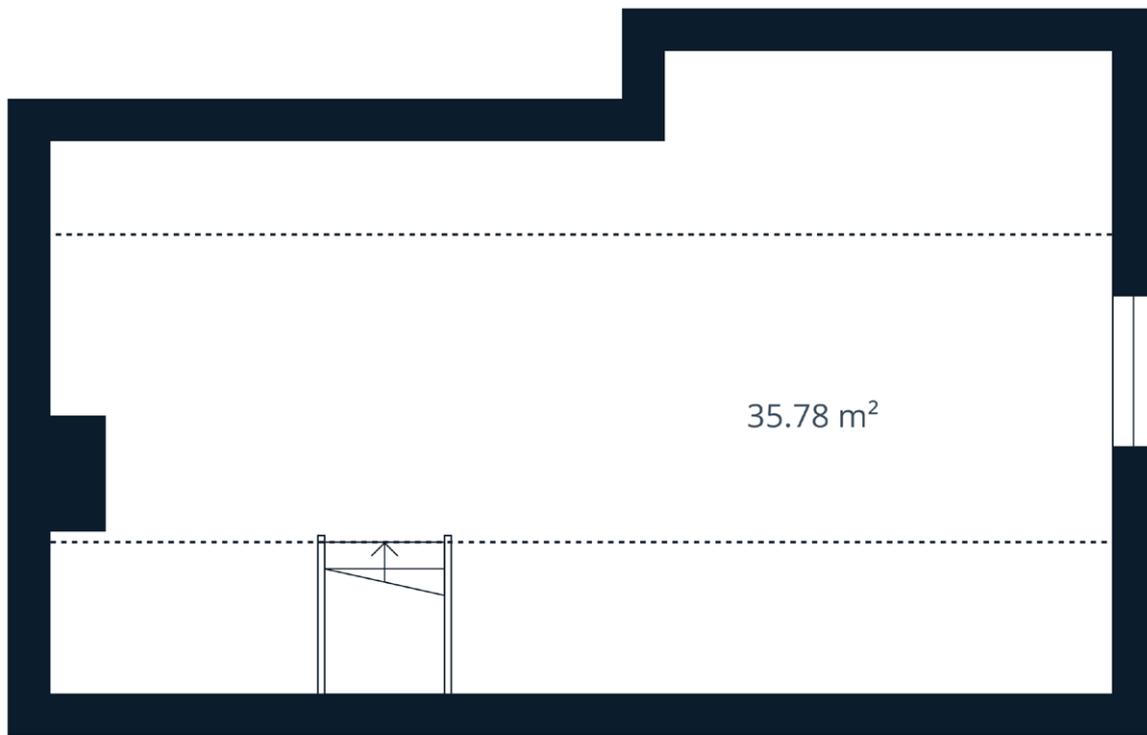
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF} 63,7 kWh / m²a | Energieklasse: C
 f_{GEE} 0,91 | Energieklasse: B

GRUNDBUCH

KG 44039 Wallern
 EZ 1153
 GST-Nr.: 215/2



RAUMDATEN EMPORE

Reduzierte Kopffreiheit

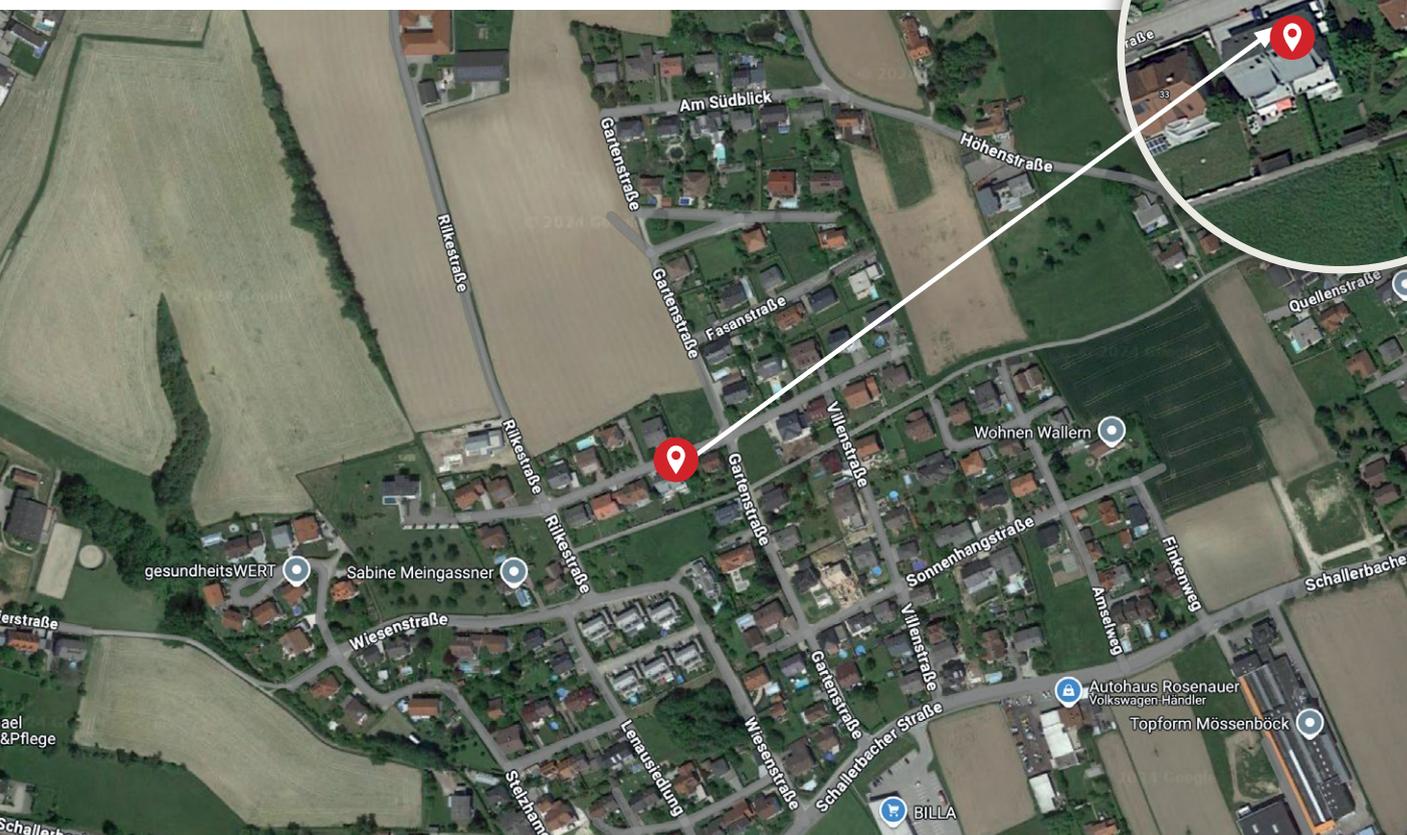
ca. 35,78 m²

ca. 18,74 m²

ca. 17,04 m²



LAGE



ENTFERNUNGEN

KINDERGARTEN	1,5 km / 3 min	
VOLKSSCHULE	1,3 km / 3 min	
ARZT	1,3 km / 3 min	
NAHVERSORGER	1,2 km / 3 min	
GASTRONOMIE	1,4 km / 3 min	
FITNESSSTUDIO	1,5 km / 3 min	
APOTHEKE	1,7 km / 4 min	
BAHNHOF	1,4 km / 3 min	
EUROTHERME BAD SCHALLERBACH	2,0 km / 5min	

Wallern

14,63 km²/ 3144 Einwohner*innen



Die Wohnung in der Lerchenstraße 32 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



COZY HOME









COZY
HOME



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26, A
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.