

## **Urbanes Leben mit ländlichem Charme - Eigentum im Zentrum von Walding**



2023.04.25 Visualisierung Haus 2+3

**Objektnummer: 00040057510006**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4111 Walding
<b>Wohnfläche:</b>	92,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	501.460,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

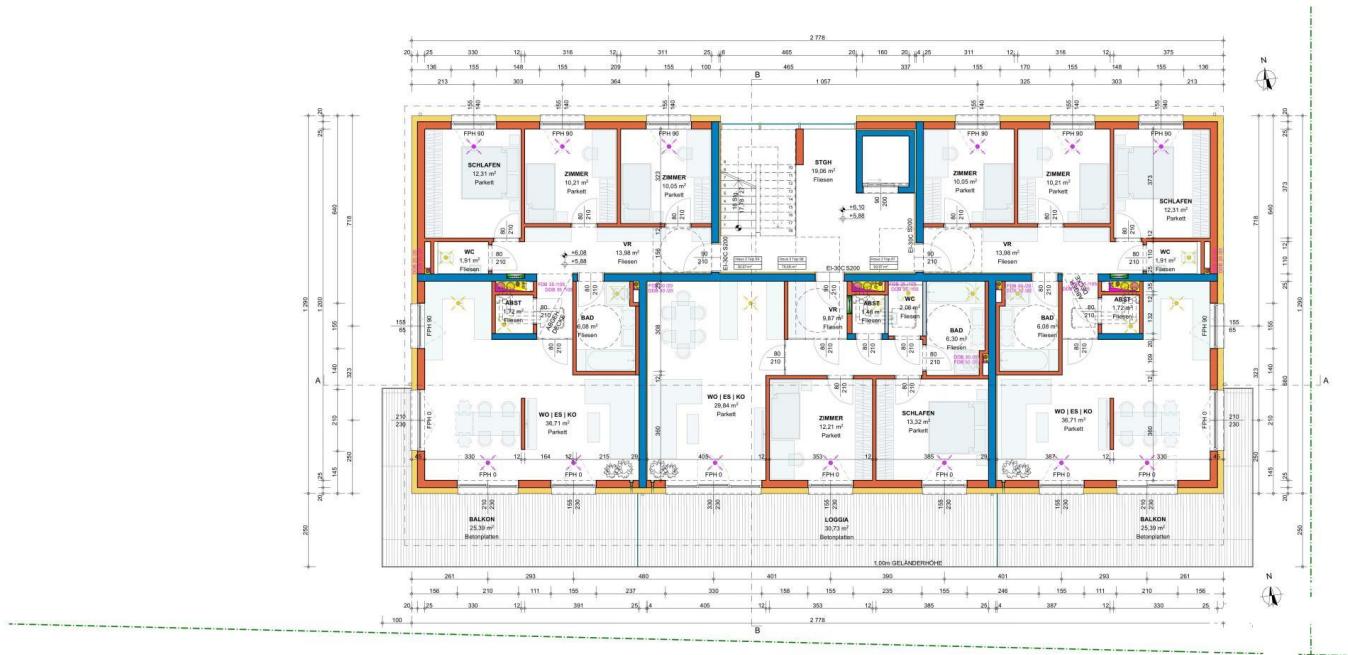


**Yvonne Nöster**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

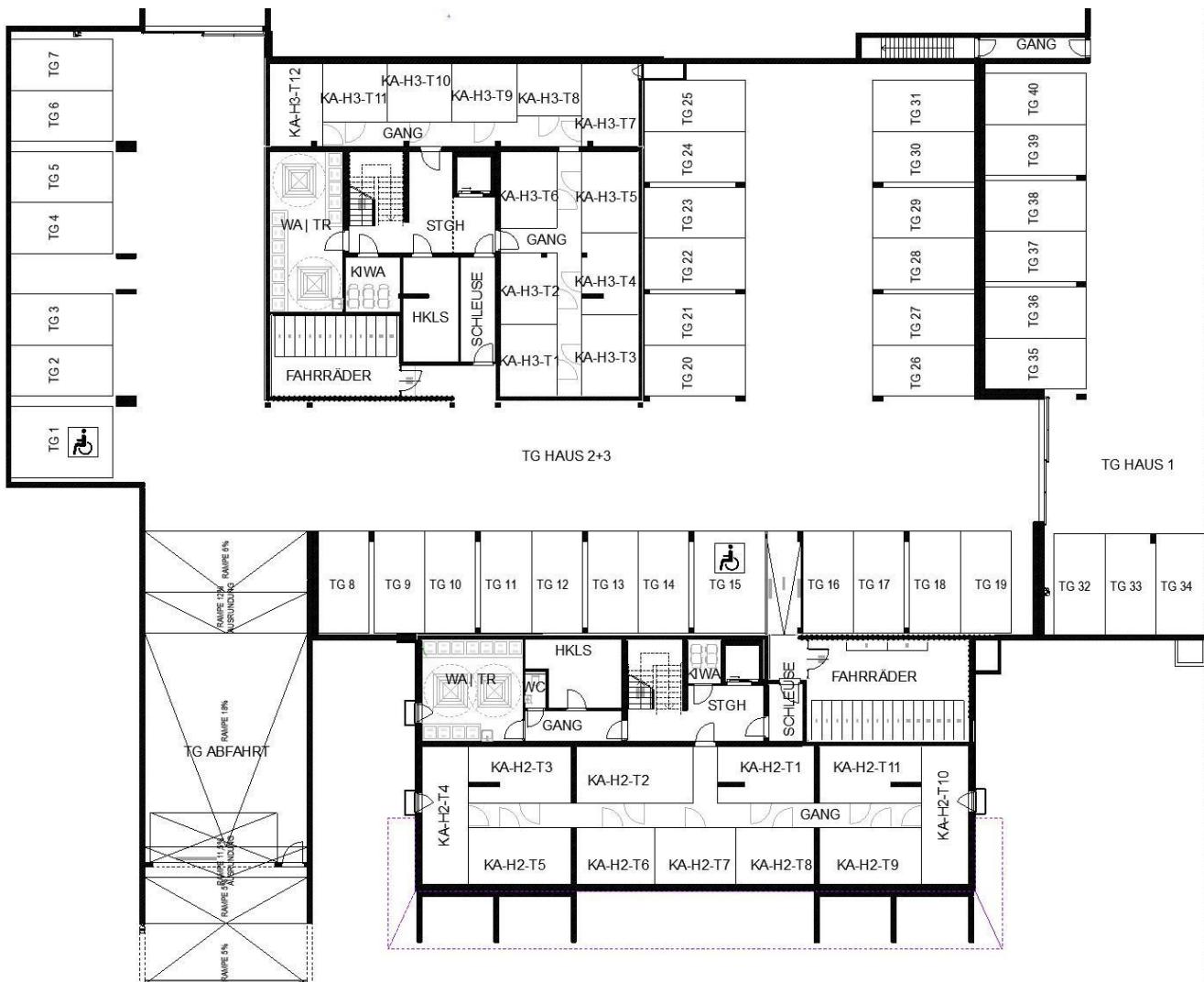
T 437239625032654  
H +43676814232654

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



2. OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

In zentraler, ruhiger Lage von Walding entsteht ein Ort zum Wohlfühlen: ein gefördertes Wohnprojekt mit 23 stilvollen Eigentumswohnungen, der Ruhe, Natur und modernes Wohnen perfekt miteinander verbindet.

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 92,97 m<sup>2</sup> drei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-Essbereich, ein Badezimmer, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Besonderes Highlight ist der ca. 19,81 m<sup>2</sup> große Balkon und die ca. 5,58 große Loggia, welche zum Entspannen oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden einladen.

Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung - wie Fußbodenheizung, Parkettböden und kontrollierte Wohnraumlüftung - garantieren Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Ein Personenlift, Glasfaseranschluss, zwei Tiefgaragenparkplätze und ein eigenes, großzügiges Kellerabteil runden das Ganze ab.

Hervorzuheben ist die ideale Verbindung von ländlicher Lebensqualität und Stadtnähe - nur ca. 15 Minuten von Linz entfernt.

In 10 Gehminuten erreicht man den Bahnhof Walding mit Verbindungen zum Mühlkreisbahnhof nach Urfahr.

Eine Bushaltestelle mit direkten Verbindungen nach Linz ist fußläufig erreichbar.

Nahversorger, Schulen und Kindergärten befinden sich auch in unmittelbarer Umgebung.

Der Baustart erfolgte bereits im Jahr 2024 und die Übergabe ist für 2026 angesetzt - genug Zeit, um sich auf Ihren Einzug vorzubereiten.

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich frühzeitig Ihr neues Zuhause zu sichern. Ein Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern leben werden.