

## Abendsonne genießen – moderne Wohnung mit West-Loggia



Außenansicht

**Objektnummer: 0004006130**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4111 Walding
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hartl**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8424  
H +43 676 8141 28424













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese wunderschöne, neuwertige Eigentumswohnung. Die Wohnung wurde Ende Juni 2019 erstmals bezogen und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ruhige Lage in Zentrumsnähe.

Wohnung im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>
- Balkon/Loggia: 10,89 m<sup>2</sup>, teilüberdacht, westseitig ausgerichtet
- Lage: 2. Obergeschoss (oberste Etage), bequem mit dem Lift erreichbar
- Räumlichkeiten: Vorraum, WC/Wasch-/Abstellraum, Badezimmer, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, zusätzliches Zimmer

Ausstattung:

- Die Wohnung ist vollständig möbliert (ausgenommen Matratzen und Waschmaschine, Bett und Kommode im Kinderzimmer)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Holzoptikfliesen im Wohn-/Essbereich sowie im Badezimmer
- Bad mit Badewanne und Dusche, zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im WC/Abstellraum
- Raffstore-Beschattung und Insektenschutz an allen Fenstern
- Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- Großes Kellerabteil mit ca. 11 m<sup>2</sup> inklusive Regalen sowie Ski- und Radhalterung
- 1 Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Lift im Haus

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend in Walding mit hervorragender Infrastruktur:

- Kaufpark Walding mit Hofer, Billa, DM, Lagerhaus u.v.m. in wenigen Gehminuten erreichbar
- Sport- und Tennisanlage in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof und Bushaltestelle ca. 1 km entfernt – gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Einziehen und wohlfühlen – diese hochwertige Wohnung bietet idealen Wohnkomfort in attraktiver Lage.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Nicht barrierefrei! Verfügbar ab Dezember 2025.