

**Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Bächlein im
Herzen von Walding**



Aussenansicht

Objektnummer: 3828_553

Eine Immobilie von RE/MAX Joy

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4111 Walding
Baujahr:	ca. 1938
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	G 255,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	349.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Carina Öttl

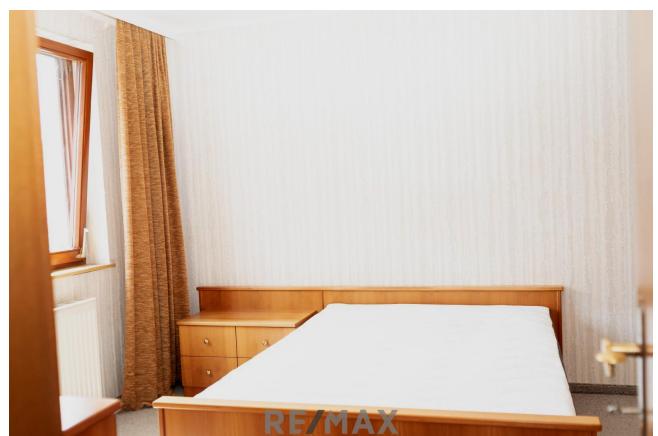
REMAX Joy in Linz-Urf~~a~~
Hauptstraße 69
4040 Linz

H +43 664 17 333 81

Gerne stehe ich Ihnen f~~ür~~ gstermin zur
Verfügung.









Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Bächlein auf idyllischem Grundstück – mitten in Walding

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Charakter steht auf einem ca. 730 m² großen, idyllischen Grundstück und wartet auf neue Besitzer:innen. Errichtet wurde das Haus ca. im Jahr 1938 und überzeugt durch eine solide Bausubstanz.

Es wurde über die Jahre gepflegt und befindet sich heute in einem Zustand, der weitere Sanierungen und Modernisierungen erfordert – ideal für alle, die einem Altbestand neues Leben einhauchen möchten.

Ein großer Pluspunkt: Das Dach wurde 2021/22 vollständig erneuert.

Das Grundstück ist ein echtes Highlight: Ein kleines Bächlein schlängelt sich durch den idyllischen Garten und verleiht dem Zuhause eine ganz besondere Atmosphäre – wie Urlaub im eigenen Grün. Dabei liegt das Haus ruhig und dennoch zentral im gewachsenen Ortskern von Walding.

Daten und Fakten auf einen Blick

- Objektart: Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1938) mit großer Terrasse und Doppelgarage
- Grundstücksfläche: ca. 730 m²
- Wohnfläche: ca. 90 m² (Eingangsbereich, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, WC, Bad mit WC)
- Zustand: sanierungs- und modernisierungsbedürftig
- Heizung: Gas und Holz
- Dach: erneuert (2021/2022)
- Highlight: kleines Bächlein auf idyllischem Grundstück, großzügige Terrasse im OG
- Verfügbarkeit: ab sofort
- wichtiger Hinweis: es liegen keine Grundriss- und Baupläne zum Objekt vor
- nach dem Gefahrenzonenplan (Wildbach) liegen Teile des Grundstückes in der Gefahrenzone rot und gelb, Geogene Risikozone A

Lage & Infrastruktur

- Sehr gute Anbindung: Bus und Bahn in kurzer Gehdistanz
- Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzt:innen und Gastronomie im Ort
- Schnelle Verbindung nach Linz – ideal für Berufspendler:innen
- Ruhige Wohngegend mit naturnahem Charakter und hoher Lebensqualität

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir

freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehaltenAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heiz 255.

wärm3 kW

ebed h/(m²

arf: a)

KlassG

e Hei

zwär

meb

edarf

:

Fakt 2.69

or G

esam

tener

gieeff

izien

Z:

KlassE

e Fa

ktor

Gesa

mten

ergie

effizi

enz: