

Junges Haus mit großem Garten - nur 10 Minuten von Wels!



Titelbild Westansicht

Objektnummer: 3777_368

Eine Immobilie von RE/MAX Bonus

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Baujahr:	ca. 2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	145,00 m²
Nutzfläche:	217,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 85,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	469.900,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

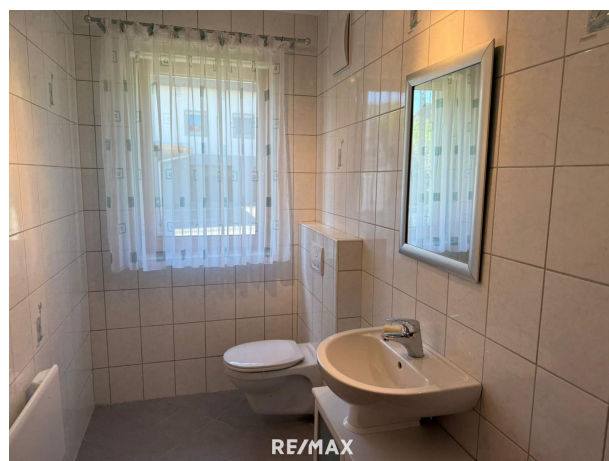
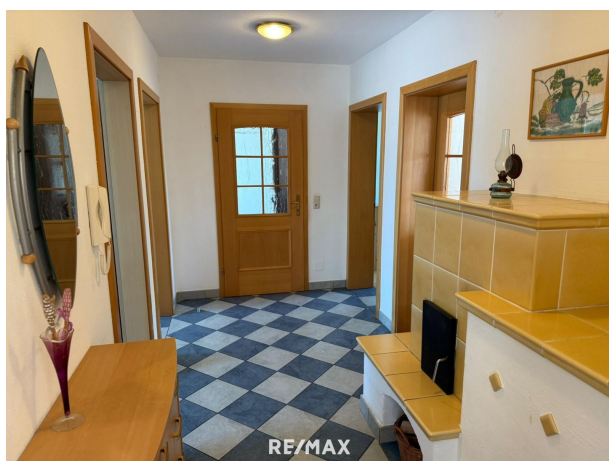


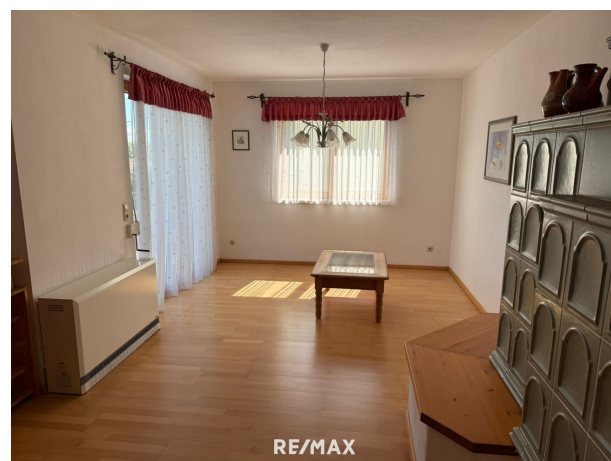
Ing. Mag. Andreas Aumayr

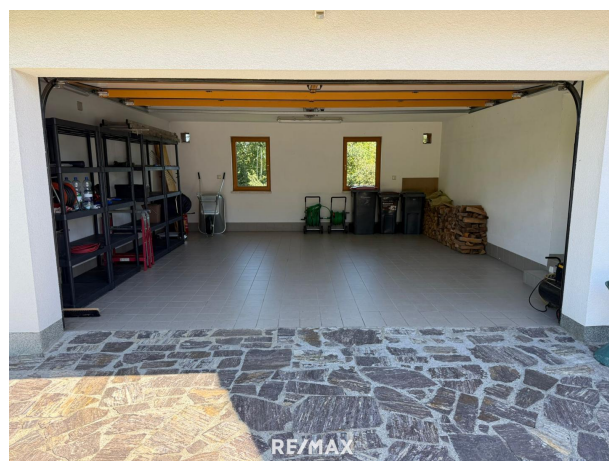
RE/MAX Bonus
Schmiedstrasse 20
4070 Eferding

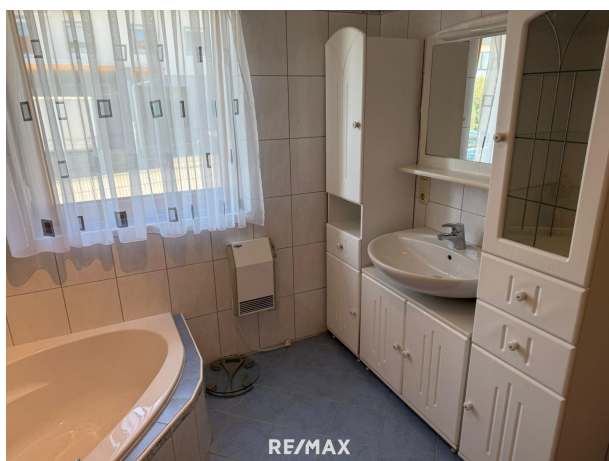
















Objektbeschreibung

Junges Einfamilienhaus mit großem Garten - nur 10 Minuten von Wels!

In einer sehr reizvollen vor allem ländlich geprägten Umgebung liegt diese ca. 957 m² große Liegenschaft.

Eine Immobilie in ruhiger Siedlungslage mit viel Platz zum Wohlfühlen und einem sehr großzügigen Garten.

Auf insgesamt ca. 145 m² Wohnnutzfläche erwartet Sie eine Wohnatmosphäre, die vor allem durch die wohlige Wärme des Kachelofens zum Tragen kommt - ein idealer Platz um Körper, Geist und Seele zu stärken.

Die Highlights dieser Immobilie:

- Junges Baujahr (2005)
- 145 m² Wohnnutzfläche
- Ruhige Siedlungslage
- Großzügiger Garten mit ca. 957 m²
- Kachelofen in Wohnzimmer und Diele
- Traditioneller Zusatzherd in der Küche
- Wintergarten im Untergeschoss
- 2 Badezimmer, jeweils in einem Geschoss
- 3 mögliche Schlafzimmer
- Werkstattäumlichkeit im Untergeschoss
- Erdberührter Kellerraum mit Klinkerboden zum Gemüselagern
- Top Doppelgarage mit ca. 36 m²
- Dachboden auf ca. 90 m² ausbaubar
- Tondachdeckung in Kaltdachausführung
- Neuer Gartenzaun - pulverbeschichtet

Wenn Sie Ihren Traum vom Leben in den eigenen 4 Wänden realisieren möchten und Sie diese Immobilie entsprechend anspricht, steht Ihnen für Fragen zum Objekt unser Ansprechpartner gerne zur Verfügung!

Gerne können Sie unverbindlich einen Besichtigungstermin an einem von unseren drei Open House Besichtigungstagen vereinbaren- ganz bequem ONLINE-TERMINBUCHUNG auf remax.at!

Samstag, 04. Oktober 2025, ab 13:30 Uhr

Donnerstag, 9. Oktober 2025, ab 17:00 Uhr

Freitag, 10. Oktober 2025, ab 14:30 Uhr

BITTE BEACHTEN SIE, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Wohnadresse sowie der Telefonnummer bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot mit weiteren Informationen zu.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 85.1 kW

Heizwärme kWh/(m²

darf: a)

Klasse C

Heizwärme

Heizwärme

darf:

Faktor 1.27

Gesam

Heizenergie

effizienz

darf:

Klasse C

Faktor

Gesam

Heizenergie

effizienz

darf: