

## Eigentumswohnung mit verglasten Loggien und Carport



25-21 Kamerafoto 016

**Objektnummer: 3177\_266**

**Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3313 Wallsee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,30
<b>Kaufpreis:</b>	192.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Richard Wagner

Richard Wagner Immobilien GmbH  
Ramsau  
3314 Strengberg

T +43/7432/23988 23988  
H +43  
F +43 7432 23989

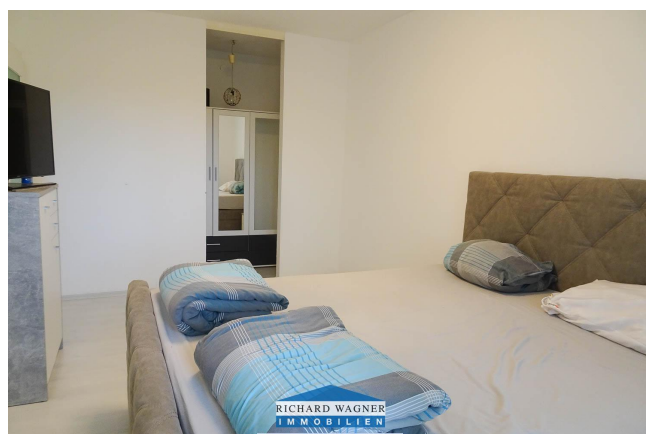
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Hauptdaten:

Objekt: Eigentumswohnung mit verglasten Loggien und Carport

Ort: Wallsee an der Donau (Bez. Amstetten)

Geschoss: 1. Obergeschoss

Wohnfläche: 129 m<sup>2</sup> inkl. zwei verglaster Loggien (10 m<sup>2</sup>)

Kellerabteil: ca. 8 m<sup>2</sup>

Allgemeinräume im Untergeschoss: Abstellraum - Hobbyraum - Fahrradraum usw.

Carport: für 1 PKW

Garten: mit Kinderspielplatz

Gästeparkplätze: entlang der Wohnanlage

Möbel / Inventar: Wohn- und Esszimmereinrichtung, Kücheneinrichtung inkl. Elektrogeräte, Badezimmersausstattung, Pelletsofen im Wohnzimmer und Holzofen im Vorraum;

Heizwärmebedarf: 90 kWh/m<sup>2</sup>

Gesamteffizienzfaktor: 2,30

Beschreibung:

Diese südwestseitig ausgerichtete Wohnung besticht durch ihr außergewöhnlich großzügiges Platzangebot und viel Tageslicht. Beide verglasten Loggien können vollwertig als Wohnraum genutzt werden und schaffen zusätzliche Fläche zum Wohlfühlen.

Das große Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Glasloggia sorgt für eine besonders offene und freundliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnanlage liegt ruhig am Naturrand und bietet gleichzeitig eine hervorragende Lage – nur wenige Gehminuten vom Marktplatz Wallsee entfernt. So verbindet diese Wohnung naturnahes Wohnen mit der Bequemlichkeit kurzer Wege und hoher Lebensqualität.

Lage:

Ruhige, gute Wohnlage am Ortsrand - fast im Grünen, in Gehweite zum Marktplatz

Entfernungen:

Ortskern ca. 500 m

Amstetten ca. 16 km

Perg ca. 17 km

Waidhofen an der Ybbs ca. 27 km

Steyr ca. 25 km

Linz ca. 47 km

Außenanlagen:

Gartenanlage mit Baumbestand und Kinderspielplatz,

Carportanlage

Aufschließung:

Zufahrt: asphaltiert

Ortswasseranschluss, Kanalanschluss, Stromanschluss,

SAT-TV

Widmung:

Baulandwohngebiet

Eine ausführlichere Objektbeschreibung und weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer eigenen Homepage: [www.rwi.at](http://www.rwi.at)

Ansprechpartner: Richard Wagner

Handy: 0699/10424210

Tel: 07432/23988

KAUFPREIS:

€ 192.000,00 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 90.0 kWh/(m²a)

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.3

U-Werte: