



#0001009156

Liebenswertes Einfamilienhaus oberhalb des Donaualtarm in Wallsee

3313 Wallsee



Kaufpreis: 274.900,00 €

Wohnfläche: 130,00 m²

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Beinahe im Mittelpunkt der Regionalmetropolen Perg, Amstetten und Steyr. liegt das liebenswerte WALLSEE. Diese ist dank vollständiger Infrastruktur, unzähligen Sonnenstunden und vor allem des Donaualtarms ein Freizeitparadies, das sich in den letzten Jahren, regen Zuzugs erfreut. Selten aber doch gelangt ein Kaufobjekt auf den Markt, und wir freuen uns sehr, dieses beschauliche Einfamilienhaus oberhalb des Donaualtarms (Hafenseite), ab sofort präsentieren zu dürfen!

Bereits 1961 fachkundig erbaut, wurde dieses in den letzten Jahrzehnten in vielen Bereichen (Heizung, Fenster, Dach, Isolierung) überarbeitet und upgedatet, was einen prompten Bezug zulassen würde. Dank großzügigem Garten, Keller, Schuppen und Garage ist auch genug Platz in jeder Hinsicht vorhanden! Die beiden Wohngeschosse verfügen über jeweils rund 65 m² Wohnfläche und bergen zwei Bäder und bis zu zwei Schlaf-, sowie vier Kinderzimmer bei effizienter Aufteilung!

Von Ihrer Vorstellung abhängig, sind somit etwaige Investitionen ad Optik, in technischer Hinsicht stehen keine akuten Arbeiten an. Besonders ist bei diesem Objekt natürlich die attraktive Lage die zum Radeln, Schwimmen oder Laufen geradezu einlädt!

Für Fragen und Besichtigungen, freut sich wiederum Reinhard Lembacher über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme hier im von Ihnen benutzten Internetportal - vor dieser ersuchen wir Sie aber um Ansicht unserer virtuellen Ansichtshilfen via folgenden Links:

Präsentationsvideo: <https://www.youtube.com/watch?v=AHTW3Zkmdw>

Reel / Shortvid: <https://www.youtube.com/shorts/ROhoLfY8mU>

Reinhard Lembacher und Patrick Theuer, freuen sich über Ihr Interesse!!





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1961
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.05.2024
Gültig bis	09.05.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	162,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,29
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2



Terrassen

1

FLÄCHEN

Wohnfläche	130,00 m ²
Nutzfläche	132,00 m ²
Gesamtfläche	737,00 m ²
Grundfläche	157,00 m ²
Terrassenfläche	22,00 m ²
Gartenfläche	580,00 m ²

MERKMALE

Lage	Nord	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Abstellraum
Sonderausstattung	Rolladen	Zustand	Gut
Fußboden	Stein, Laminat	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Sonstiges	Gartennutzung		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	274.900,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	275,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	275,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	274.900,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Ideal am Rande des Ortskern von WALLSEE gelegen, erreichen Sie sowohl den Donaualtarm wie auch den Donauradweg in wenigen Minuten zu Fuß. Beruflich gesehen sind wiederum die Donaubrücke gen Norden und die beiden Autobahnauffahrten Oed und Haag ebenso in wenigen Kilometern erreichbar! Vollständige Infrastruktur vor Ort (Gesundheit, Schulen, Einkaufen) bis hin zum Bäcker in weniger als 100 m Entfernung lassen Sie hier das Leben genießen!

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Gaststätten

< 500m: Gasthaus Grünling

Einkauf

< 500m: Susanne Glaninger

< 500m: Auer & Huber Og

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Wallsee Marktplatz

Gesundheit

< 500m: Psychotherapeut - Dsa Werner Ritt

< 500m: Dr. Johannes Kukla

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Wallsee-Sindelburg

< 500m: Neue Mittelschule Wallsee-Sindelburg

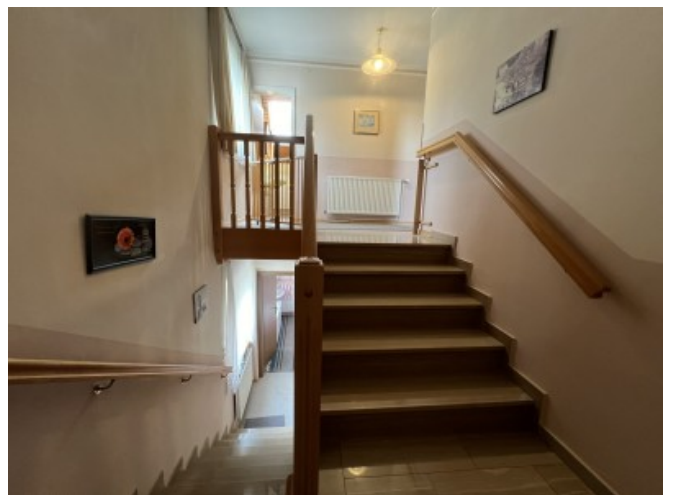


GALERIE



















LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[EG](#)

[DG](#)

[KG](#)

[Schnitt](#)

[Präsentations-VIDEO](#)





[Reel / Kurzvideo Hochformat](#)

[Teaser / Kurzvideo Querformat](#)

[Raiffeisenbank Wallsee](#)

[Gemeinde Wallsee](#)

[Mostiman Triathlon in Wallsee](#)

[Schloss Wallsee](#)

[Wassersportzentrum Wallsee](#)

[Facebooksite Raiffeisen Immobilien](#)

[Instagramchannel Raiffeisen Immobilien](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

