



#0001009156

## Liebenswertes Einfamilienhaus oberhalb des Donaualtarm in Wallsee

3313 Wallsee



Purchase price: 274.900,00 €

Living Area: 130,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4



YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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/ROhoLfIY8mU>

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





## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1961
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage, Open

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	10.05.2024
Valid until	09.05.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	162,00
HWB Class	 E
fGEE Value	2,29
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2



Terraces

1

**AREAS**

Living Area	130,00 sqm
Usage Area	132,00 sqm
Total Area	737,00 sqm
Base Area	157,00 sqm
Terrace Area	22,00 sqm
Garden Area	580,00 sqm

**FEATURES**

Location	North	View	Distant View
Area	Dwelling Area	Additional rooms and areas	Storeroom
Special configuration	Roller Shutter	Condition	Good condition
Floor	Stone, Laminate	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished	Cellar	Full Cellar
Sanitation	Show, Bathtub, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette
Other	Garden Usage		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

---

Unit Buy Price	274.900,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

---

### RUNNING COSTS

---

Running costs	275,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

---

### TOTAL

---

Total Running Costs	275,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	274.900,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

---

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

## INFRASTRUCTURE

### Other

< 500m: Raiffeisen Bank

### Gastronomy

< 500m: Gasthaus Grünling

### Shopping

< 500m: Susanne Glaninger

< 500m: Auer & Huber Og

### Public Institution

< 500m: Wallsee Marktplatz

### Health

< 500m: Psychotherapeut - Dsa Werner Ritt

< 500m: Dr. Johannes Kukla

### Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Wallsee-Sindelburg

< 500m: Neue Mittelschule Wallsee-Sindelburg



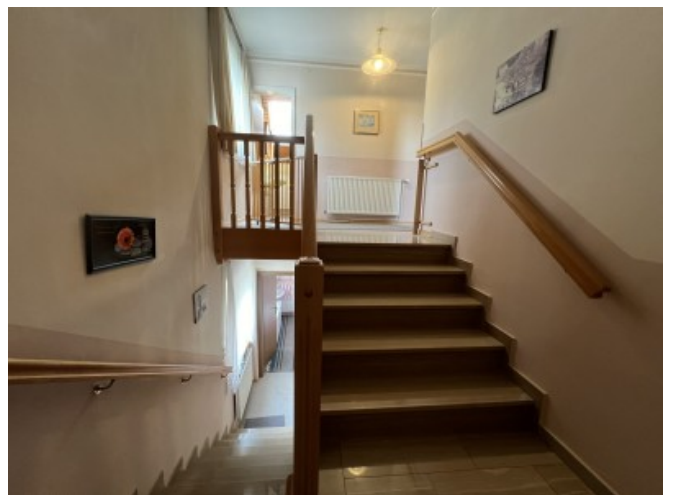
GALLERY





















## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[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](#)

