



Charmante  
**3 - Zimmer Wohnung**  
in Wallern

Schallerbacher Str. 27 - Top 03 | 4702 Wallern



## DATEN:

Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 4.41 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 7 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 3

Baujahr: 1975

Sanierung: 2006

**Großer Garten zur  
gemeinschaftlichen  
Nutzung.**



# DIE WOHNUNG.

Diese gut geschnittene 3 - Zimmer - Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Wallern. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein Badezimmer und eine separate Toilette.

Ein besonderes Highlight ist der südseitig ausgerichtete Balkon, der für viel Tageslicht sorgt und zum Entspannen im Freien einlädt. Der davor gelegen Garten mit Spielplatz ist ideal für Familien, die ihre Kinder beim Spielen beaufsichtigen. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort sowie Sicht,- und Sonnenschutz.

Die Küche ist nicht eingerichtet und bietet somit die Möglichkeit, diese ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.



In unmittelbarer Nähe finden sich:

- Schulen & Kindergärten
- Nahversorger & Apotheke
- Freizeitmöglichkeiten im Grünen

Ideal für Familien und Naturfreunde.

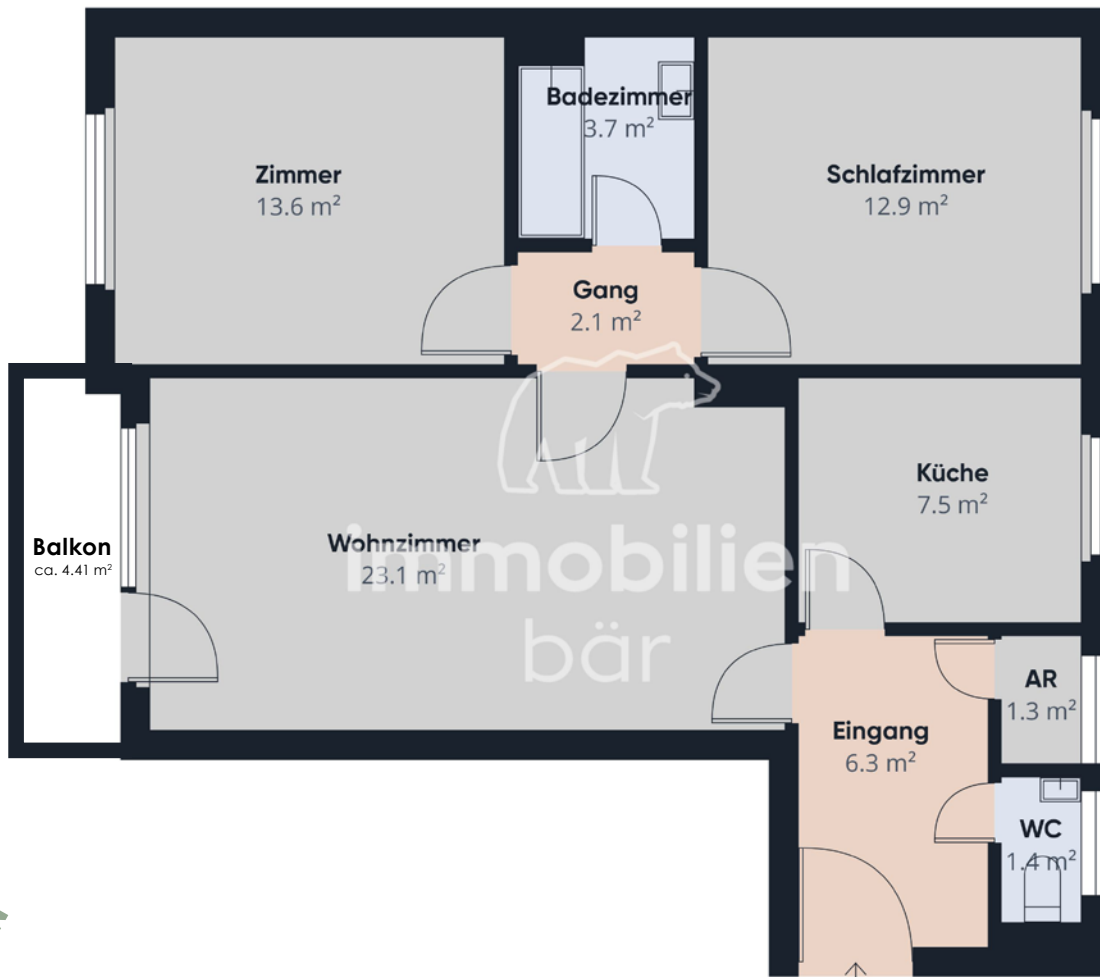


# DETAILS:

- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Abstellraum
- Bad und WC getrennt
- Balkon mit Südausrichtung
- Erdgeschosslage (Top 3, Stiege 1)
- Rollläden an allen Fenstern
- Küche nicht möbliert
- Mehrparteienhaus



Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die sich ihren Wohnraum individuell gestalten möchten.



Eingang:	6,3 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	23,10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	12,90 m <sup>2</sup>
Küche:	7,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13,60 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	3,70 m <sup>2</sup>
Gang:	2,10 m <sup>2</sup>
AR:	1,30 m <sup>2</sup>
WC:	1,40 m <sup>2</sup>

GESAMT: 71,90 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 4,41 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: ca. 7 m<sup>2</sup>

# GRUNDRISS.



# KAUFPREIS.

## ENERGIEAUSWEIS

Energiekennzahlen: HWB: 49 kWh/m<sup>2</sup> Klasse B | f<sub>gas</sub>: 0,86, SK: Klasse B  
Gültig bis 03.05.2026

## GRUNDBUCH

GST.Nr. 104/16  
EZ 737 Anteil: 628/10000  
KG 44039 Wallern

# € 159.000,-

Betriebskosten: € 231,88 (davon EUR 44,- Heizung)

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

# WALLERN.

14,6 km<sup>2</sup> | 3.144 Einwohner



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.



Wallern an der Trattnach ist eine Marktgemeinde im oberösterreichischen Bezirk Grieskirchen und liegt im Hausruckviertel zwischen Bad Schallerbach und Grieskirchen.

Der Ort zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Hausruckviertel und verbindet ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Zentren. Die Marktgemeinde liegt nur wenige Minuten von Bad Schallerbach und Wels entfernt und bietet damit eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.











Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, sonnigen Wohngegend und überzeugt durch ihr angenehmes Umfeld. Ob als Zuhause für Familien, Paare oder Ruhesuchende – hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Erholung und Lebensqualität vereint.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Spazier- und Radwege entlang der Trattnach, die Nähe zur beliebten Eurotherme Bad Schallerbach sowie zahlreiche Sport- und Erholungsangebote sorgen für Abwechslung direkt vor der Haustür. Die Nahversorgung ist durch Supermarkt, Bäcker, Bank, Ärzte und Apotheke im Ort bestens gesichert. Kindergarten, Volksschule und weiterführende Schulen in der Umgebung sind bequem erreichbar.

Profitieren Sie von hoher Lebensqualität in einer der beliebtesten Gemeinden der Region – ideal für Pendler, Naturliebhaber und Familien, die Wert auf ein ausgewogenes Wohnumfeld legen.

# ENTFERNUNGEN.



Kindergarten	ca. 500 m   2 min	_____	
Apotheke	ca. 700 m   2 min	_____	
Arzt	ca. 700 m   2 min	_____	
Bahnhof Wallern	1,2 km   3 min	_____	
Volksschule	ca. 500 m   2 min	_____	
Friseur	ca. 500 m   2 min	_____	
Nahversorger	ca. 400 m   2 min	_____	
Gastronomie	ca. 300m   2 min	_____	
Fitnessstudio	ca. 2 km   5 min	_____	
Freibad	ca. 1,5 km   4 min	_____	



# WOHNZIMMER.



# ZIMMER.





# BADEZIMMER.





BALKON.





WC.



EINGANG.

# GARTEN.



# KONTAKT



immobilien  
bär



**Mag. Robert Haslehner**  
Vermittlung | Verkauf

**M**+43 676 62 62 555

**E** robert.haslehner@immobaer.at

” **Jetzt gleich  
Besichtigungstermin  
vereinbaren!**

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Bei manchen Bildern wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.