



Gepflegte
3 - Zimmer Wohnung
in Wallern

Schallerbacher Str. 27 – Top 04 | 4702 Wallern



DATEN:

Wohnfläche: ca. 73,45 m²

Balkon: ca. 4.40 m²

Kellerabteil: Ja

Zimmeranzahl: 3

Möblierung: Vollmöbliert

Baujahr: 1975

Sanierung: 2006



Großer Garten zur
gemeinschaftlichen
Nutzung.



KI dekoriert

DIE WOHNUNG.

Diese hervorragend gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche befindet sich im 1. OG (ohne Lift) einer ruhigen Wohnanlage in Wallern und überzeugt durch ihren ausgezeichneten Allgemeinzustand sowie eine hochwertige Ausstattung. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen großzügigen Wohnbereich, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche, einen praktischen Abstellraum sowie ein modernisiertes Badezimmer und ein separates WC.

Maßgefertigte Tischlermöbel nutzen den vorhandenen Raum optimal und verleihen der Wohnung einen zeitlosen Charakter. Die voll ausgestattete Küche bietet viel Stauraum und ist sofort einsatzbereit. Das renovierte Badezimmer rundet den gepflegten Gesamteindruck harmonisch ab.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Belichtung: Durch Fenster auf **drei Gebäudeseiten** profitiert die Wohnung den ganzen Tag von viel natürlichem Tageslicht. Gleichzeitig ermöglichen die gegenüberliegenden Fenster ein **ideales Querlüften**, wodurch jederzeit ein angenehmes Raumklima geschaffen werden kann.



In unmittelbarer Nähe finden sich:

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

Ideal für Familien und Naturfreunde.





Auch das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Im Zuge einer **thermischen Sanierung** wurde die Gebäudehülle modernisiert, wodurch sowohl die Energieeffizienz als auch der Wohnkomfort nachhaltig verbessert wurden. Die laufende Instandhaltung des Hauses unterstreicht den äußerst gepflegten Gesamteindruck dieser Liegenschaft.

Der südseitig ausgerichtete Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick auf den großzügigen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort sowie einen angenehmen Sicht- und Sonnenschutz.

Insgesamt erwartet Sie eine äußerst gepflegte Eigentumswohnung mit viel Charme, hochwertiger Möblierung vom Tischler und einer Ausstattung, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugen wird.

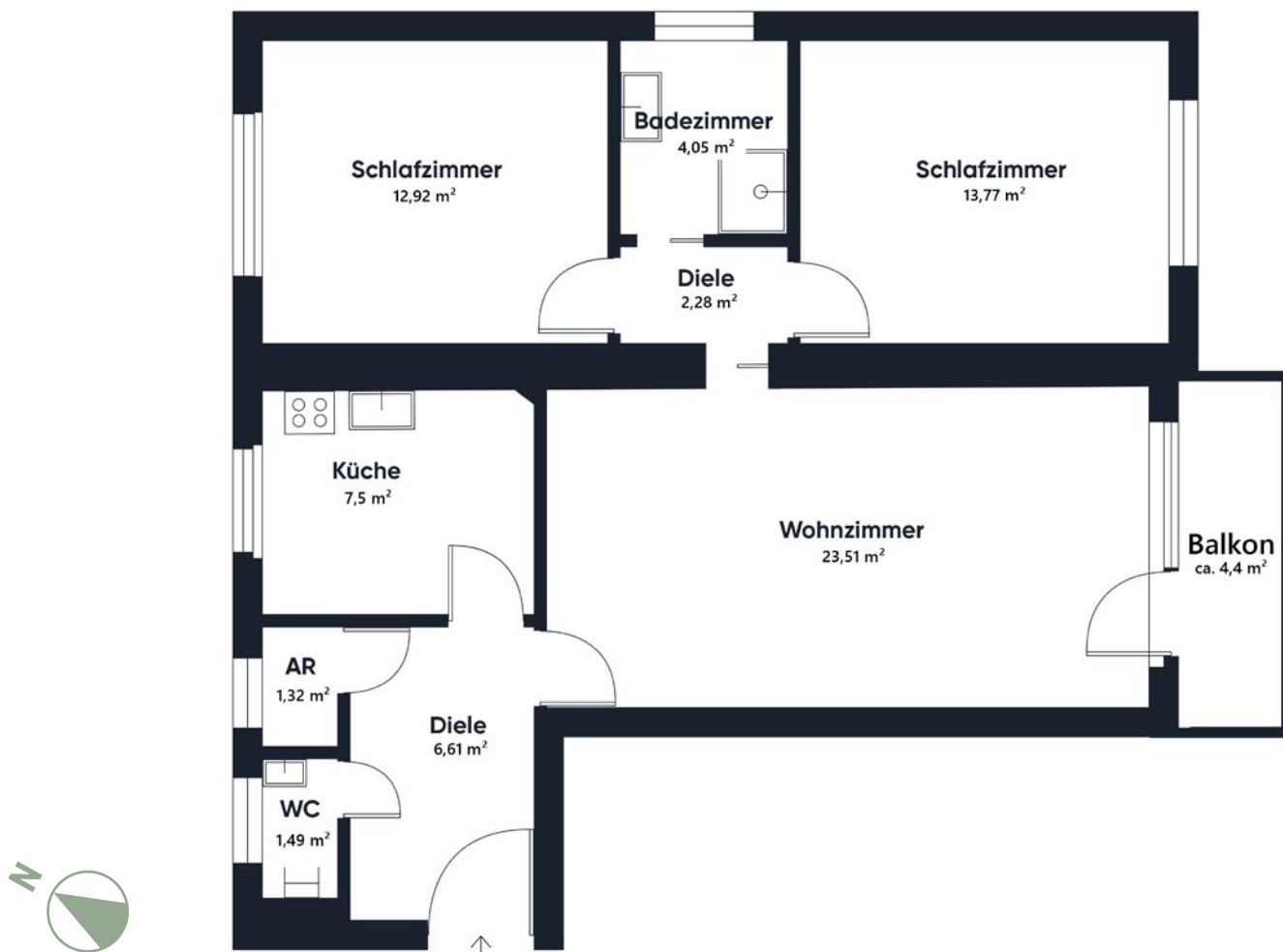
DETAILS:

- Ca. 73 m² Wohnfläche mit durchdachtem 3-Zimmer-Grundriss
- Hochwertige **maßgefertigte Tischlermöbel**
- Voll ausgestattete Küche & renoviertes Badezimmer
- Fenster auf **drei Gebäudeseiten** für besonders helle Räume
- Südseitiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Thermisch saniertes, äußerst gepflegtes Wohnhaus



”

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



Diele:	6,61 m ²
AR:	1,32 m ²
WC:	1,49 m ²
Küche:	7,50 m ²
Wohnzimmer:	23,51 m ²
Schlafzimmer 1:	13,77 m ²
Schlafzimmer 2:	12,92 m ²
Badezimmer:	4,05 m ²
Diele:	2,28 m ²

GESAMT: ca. 73,45 m²

Balkon: ca. 4,40 m²
Kellerabteil: Ja

GRUNDRISS.



KAUFPREIS.

€ 170.000,-

ENERGIEAUSWEIS

Energiekennzahlen: HWB: 49 kWh/m² Klasse B | f_g 0,86, SK: Klasse B
Gültig bis 03.05.2026

GRUNDBUCH

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

Monatliche Gesamtkosten:

Betriebskosten:	€ 137,35
Heizkosten:	€ 46,77
Rücklagen:	€ 84,17
Rücklage per Stand 18.11.2025:	€ 129.222,61

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 km² | 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.



KÜCHE.



SCHLAFZIMMER 1.



SCHLAFZIMMER 2.



BADEZIMMER.



KI dekoriert

BALKON.



WC.



GARTEN.



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Katharina Bräuer

T: +43 660 10 77 697

E: katharina.braeuer@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH,
Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach



Herstellungs-
und Verlagsort:
Bad Schallerbach

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. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandaufwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. 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. Bei manchen Bild 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. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.