

Design BUNGALOW

WALLERN BREITWIESEN 83



Großzügiger Neubau-Bungalow *mit Terrasse & Garten*

Wohnen auf einer Ebene, modern geplant und in ruhiger Lage: Dieser im Jahr 2024 fertiggestellte Bungalow in Breitwiesen bei Wallern an der Trattnach überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, moderne Bauweise und ein großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 161,70m² bietet das Haus fünf gut geschnittene Zimmer, zwei Badezimmer mit WC. Große Fensterflächen und eine überdurchschnittliche Raumhöhe von ca. 2,80m sorgen für helle Räume und ein offenes, angenehmes Wohngefühl. Die ca. 40m² große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen idealen Platz für entspannte Stunden im Garten. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 1.000 m² und bietet sowohl Bauland als auch angrenzende Grünflächen.



Details

Objektart: Bungalow

Fertigstellung: 2024

Wohnnutzfläche: ca. 161,70 m²

Grundstück: ca. 1.000 m²

Zimmer: 5

Badezimmer: 2

WC: 1

Terrasse: ca. 40 m²

Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

Stellplätze: Garage & Stellplätze



Highlights

- ★ Wohnen auf einer Ebene
- ★ Neubau, 2024 fertiggestellt
- ★ Überdurchschnittliche Raumhöhe (ca. 2,80 m)
- ★ Großzügiger Grundriss mit klarer Raumaufteilung
- ★ Ca. 1.000 m² Grundstück
- ★ Moderne Haustechnik
(Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung)
- ★ Vorbereitung für Photovoltaik
- ★ Starlink-Internet verfügbar





Daten

Grundfläche Grund: ca. 1.000 m²

Grundstück: Bauland und Grünland

Terrasse: ca. 40 m²

Raumhöhe: ca. 2,80 m

Baujahr / Fertigstellung: 2024

Sonstige Besonderheiten: Staubsaugeranlage, Einzelraum-Temperaturregelung, Smart-Home-Optionen, Vorbereitung Photovoltaik, Starlink-Internet

Grundriss

Vorraum: ca. 9,54 m²

Gang: ca. 9,135m²

Schlafraum: ca. 20,27m²

Bad: ca. 3,49 m²

Zimmer 1: ca. 9,41 m²

Zimmer 2: ca. 13,04m²

Zimmer 3: ca. 18,34 m²

Bad: ca. 7,85 m²

Speis: ca. 6,57 m²

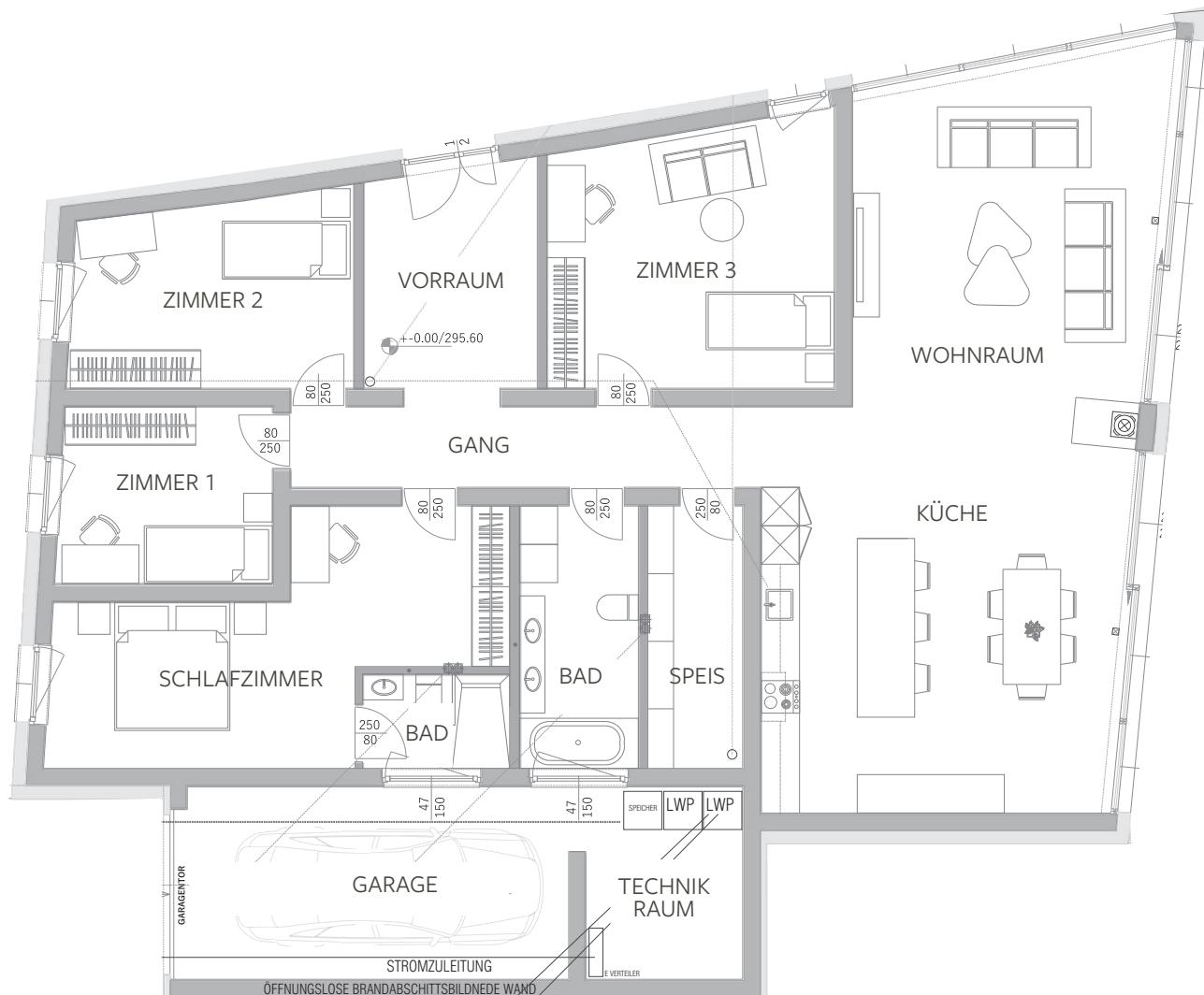
Wohnraum: ca. 34,75 m²

Küche/ Esszimmer: ca. 29,33 m²

GESAMT: ca. 161,725 m²

Techik Raum: ca. 7,35 m²

Garage: ca. 18,72 m²



Preis

Gesamt: 595.000€

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

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 50,1 kWh/m²a Kla

f_{GEE}: 0,78 Kla

Gültig bis: 25.03.2031

GRUNDBUCH

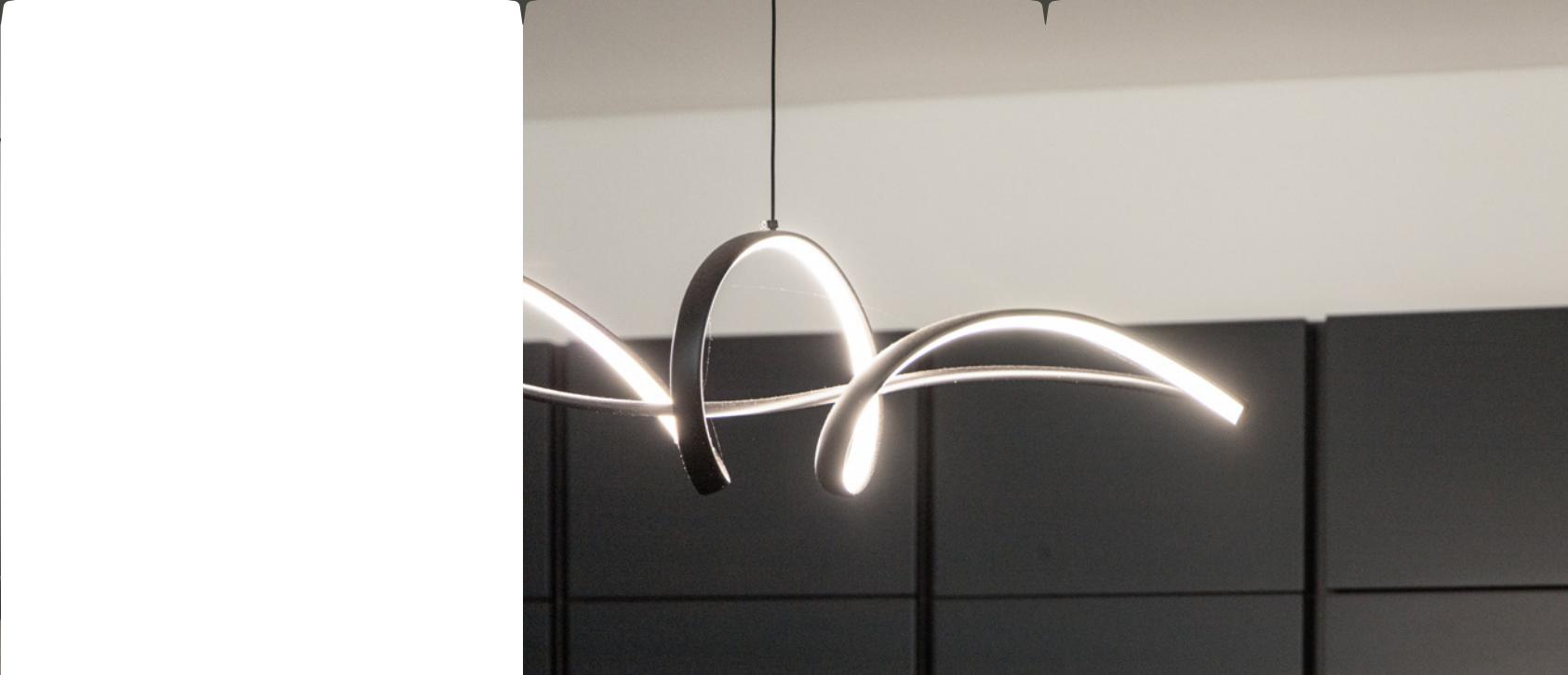
Katastralgemeinde: 44015 Mauer

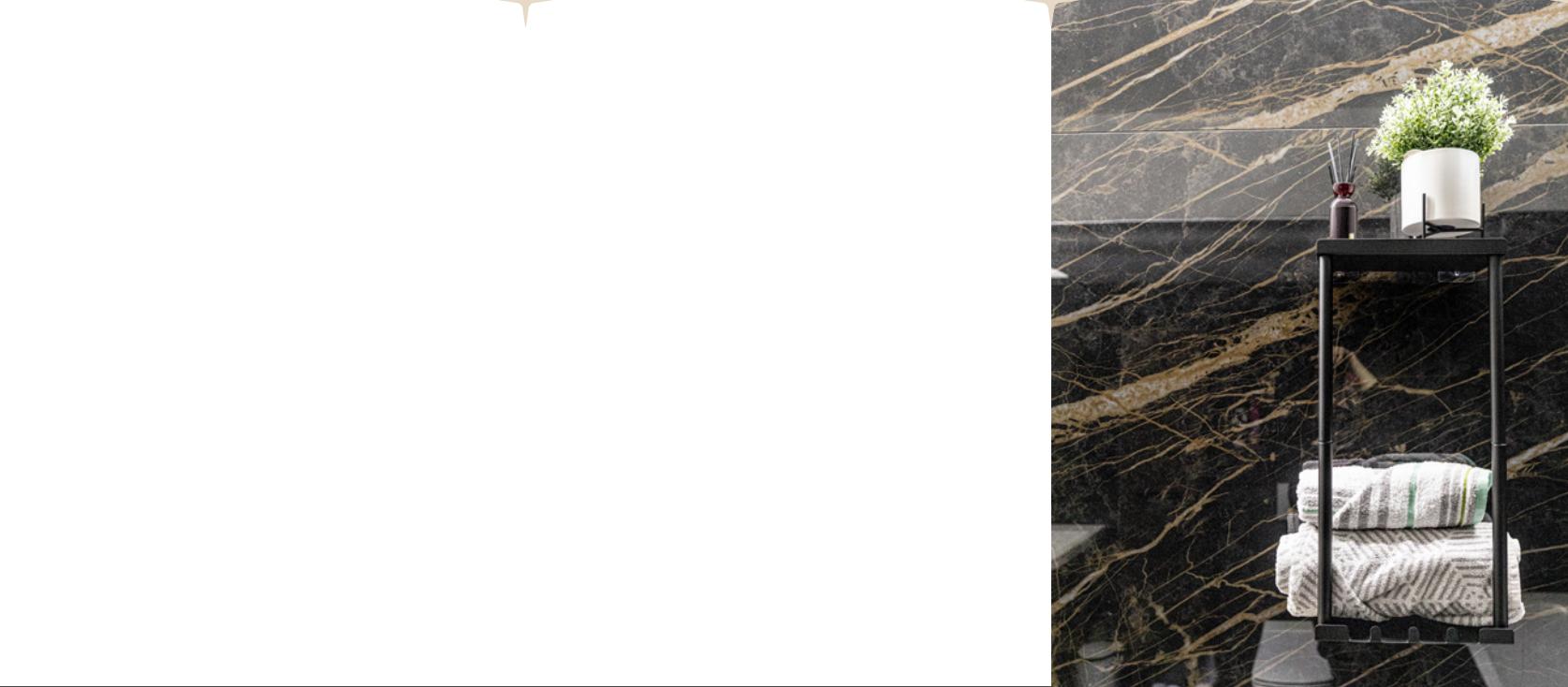
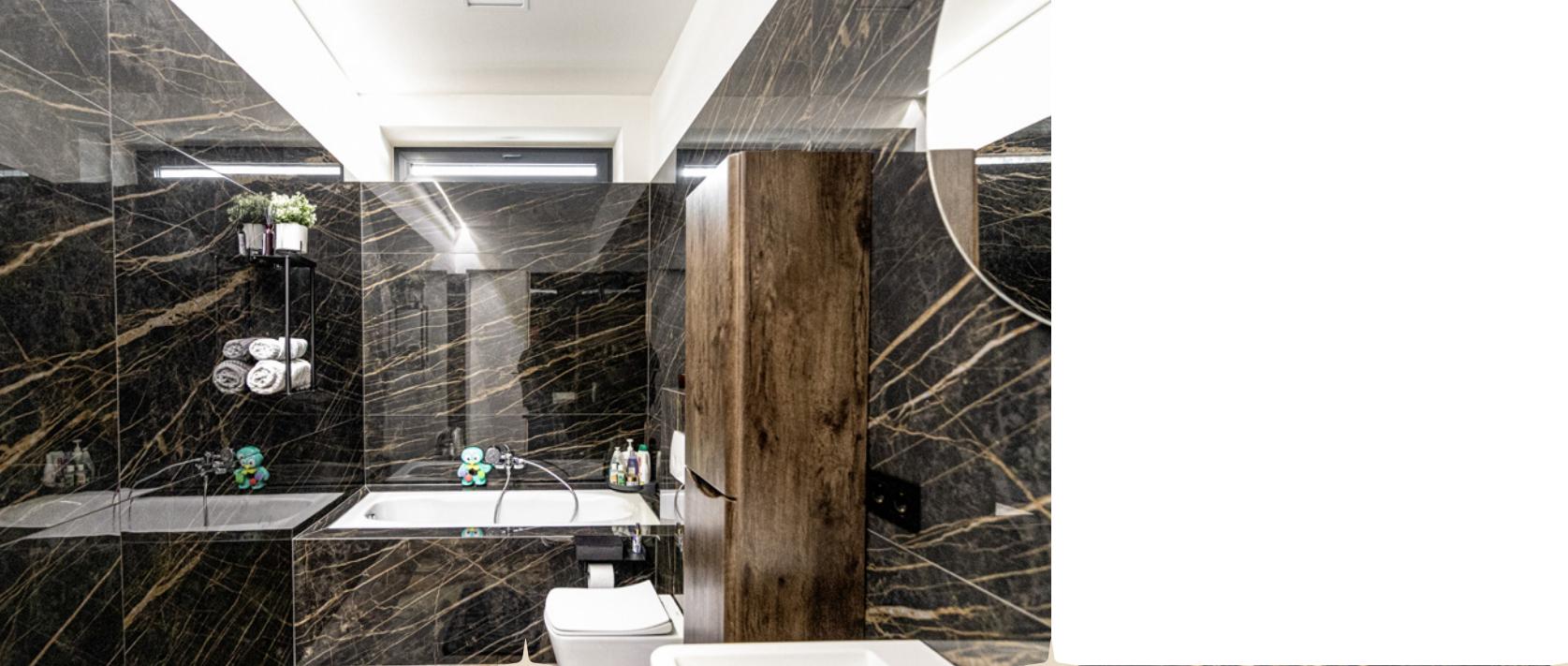
EZ: 443

GST-Nr.: 846/7 und 846/9













© Oberösterreich Tourismus

GRÖSSE ORT: 14,6 KM² | EINWOHNER/INNEN: 3.119 (1. JÄNNER 2025)

Wallern an der Trattnach

Wallern an der Trattnach liegt im oberösterreichischen Zentralraum und verbindet ländliche Wohnqualität mit einer gut ausgebauten, funktionalen Infrastruktur. Die Marktgemeinde im Bezirk Grieskirchen profitiert insbesondere von der Nähe zur Stadt Wels, wodurch Arbeitsplätze, weiterführende Schulen und städtische Angebote in kurzer Zeit erreichbar sind. Der Ort verfügt über eine gewachsene Wohnstruktur und bietet alles, was es für den Alltag braucht: Nahversorgung, Kinderbetreuung und schulische Einrichtungen sind direkt im Gemeindegebiet vorhanden. Die gute regionale Verkehrsanbindung macht Wallern zudem zu einem gefragten Wohnstandort für Berufspendler/innen, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen kombinieren möchten. Besonders geschätzt wird die angenehme Mischung aus Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit. Ein familienfreundliches Umfeld, zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung sowie die offene, ländlich geprägte Struktur tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Entfernung mit dem Auto

Kindergarten: ca. 4,2 km / 6 Min.

Apotheke: ca. 5,5 km / 10 Min.

Arzt: ca. 3,1 km / 5 Min.

Bahnhof: ca. 4,7 km / 7 Min.

Volksschule: ca. 3,2 km / 5 Min.

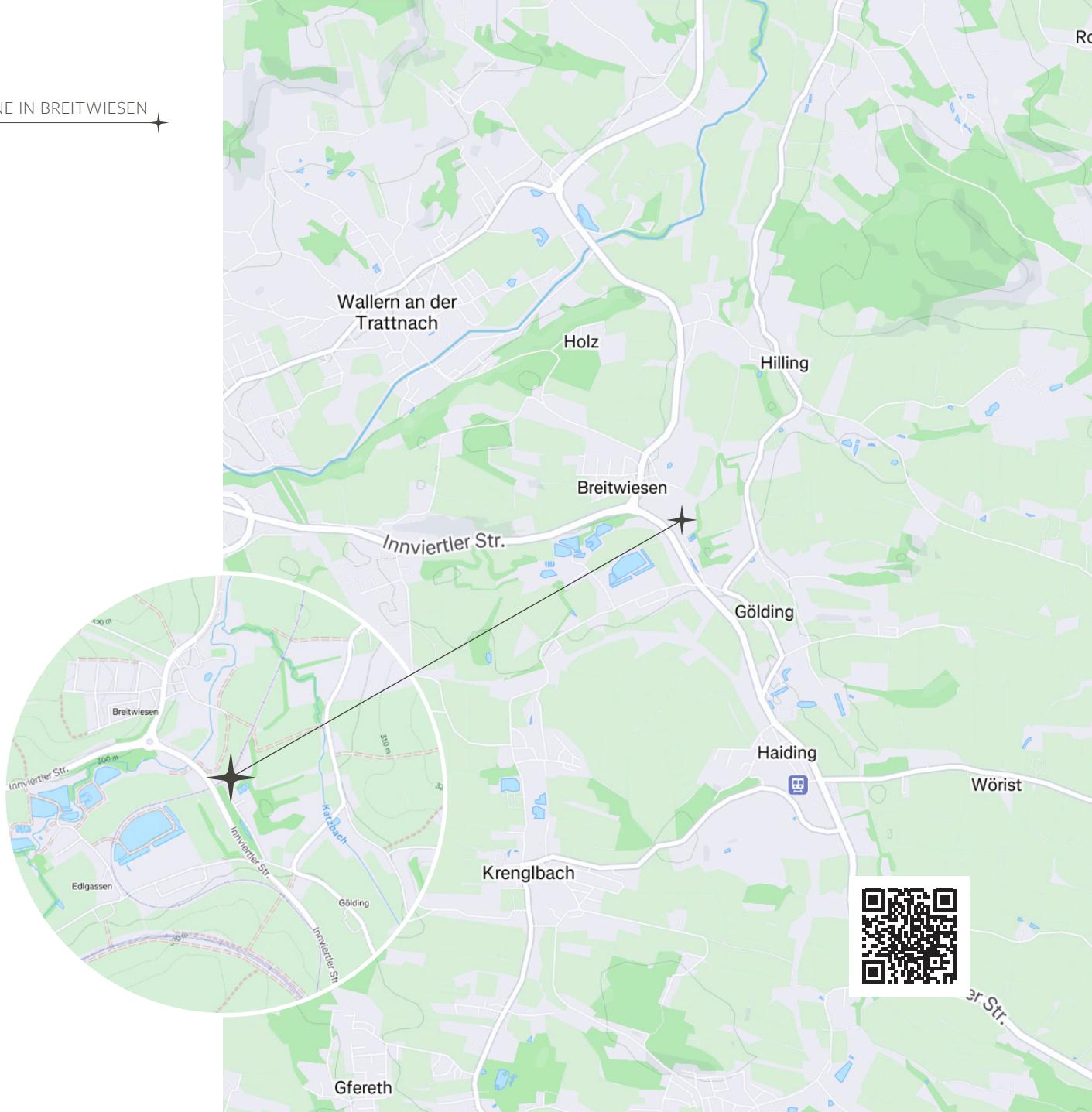
Friseur: ca. 3,2 km / 5 Min.

Nahversorger: ca. 3 km / 5 Min.

Gastronomie: ca. 3,1 km / 5 Min.

Fitnessstudio: ca. 4,6 km / 7 Min.

WOHNEN AUF EINER EBENE IN BREITWIESEN



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



Christoph Blank BSc.

M +43 699 10 15 05 15
E christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

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

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. 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.