



#00040057510007

Maklerservice & Bewertung

## Urbanes Leben mit ländlichem Charme - Eigentum im Zentrum von Walding

4111 Walding



Kaufpreis:

507.759,17 €

Wohnfläche:

93,45 m<sup>2</sup>

Zimmer:

4

### IHR BETREUER



**Yvonne Nöster**  
Immobilientreuhänderin  
Real-Treuhand Immobilien  
[noester@rbgr.at](mailto:noester@rbgr.at)  
[+43 7239 8123 32654](tel:+437239812332654)





## BESCHREIBUNG

In zentraler, ruhiger Lage von Walding entsteht ein Ort zum Wohlfühlen: ein gefördertes Wohnprojekt mit 23 stilvollen Eigentumswohnungen, der Ruhe, Natur und modernes Wohnen perfekt miteinander verbindet.

Diese attraktive 4-Zimmer- Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 93,45 m<sup>2</sup> drei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-Essbereich, ein Badezimmer, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Besonderes Highlight ist der ca. 52,41 m<sup>2</sup> große, private Garten mit angeschlossener Terrasse und Loggia - ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung - wie Fußbodenheizung, Parkettböden und kontrollierte Wohnraumlüftung - garantieren Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Ein Personenlift, Glasfaseranschluss, zwei Tiefgaragenparkplätze und ein eigenes, großzügiges Kellerabteil runden das Ganze ab.

Hervorzuheben ist die ideale Verbindung von ländlicher Lebensqualität und Stadtnähe - nur ca. 15 Minuten von Linz entfernt.

In 10 Gehminuten erreicht man den Bahnhof Walding mit Verbindungen zum Mühlkreisbahnhof nach Urfahr.

Eine Bushaltestelle mit direkten Verbindungen nach Linz ist fußläufig erreichbar.

Nahversorger, Schulen und Kindergärten befinden sich auch in unmittelbarer Umgebung.

Der Baustart erfolgte bereits im Jahr 2024 und die Übergabe ist für 2026 angesetzt - genug Zeit, um sich auf Ihren Einzug vorzubereiten.

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich frühzeitig Ihr neues Zuhause zu sichern. Ein Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern leben werden.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Objektkategorie | Wohnung                    |
| Nutzung         | Wohnen                     |
| Vermarktungsart | Kauf                       |
| Eigentumsform   | Wohnungseigentum           |
| Baustatus       | Abgeschlossen              |
| Heizung         | Fußbodenheizung: Fernwärme |
| Stellplätze     | 2 x Tiefgarage (optional)  |

### FLÄCHEN

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Wohnfläche      | ca. 93 m <sup>2</sup> |
| Loggiafläche    | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
| Terrassenfläche | ca. 19 m <sup>2</sup> |
| Gartenfläche    | ca. 52 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Ausstellungsdatum                | 28.07.2023   |
| Gültig bis                       | 27.07.2033   |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 40,00  |
| HWB Klasse                       |  <b>B</b> |
| fGEE Wert                        | 0,74   |
| fGEE Klasse                      |  <b>A</b> |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |
| Schlafzimmer       | 3 |
| Terrassen          | 1 |
| Loggien            | 1 |



MERKMALE

Keller

Sonderausstattung

Anschlüsse

Kellerabteil

Fahrstuhl / Lift

Glasfaserinternetanschluss



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Kaufpreis                  | 452.614,17 € inkl. USt. |
| Kaufpreis KFZ-Abstellplatz | 55.145,00 € inkl. USt.  |

### GESAMTKOSTEN

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 507.759,17 € inkl. USt. |
| Kaufprovision   | 2% zzgl. 20% USt.       |



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

- < 500m: Kindergarten
- < 500m: Öffentliche Bücherei Der Gemeinde Walding
- < 500m: Volksschule Walding
- < 500m: Waldorf Kindergruppe Walding

#### Kultur & Freizeit

- < 500m: Injoy Walding
- < 500m: Sportpark Walding

#### Gaststätten

- < 500m: Dacapo
- < 500m: Le Petit Café
- < 500m: Bauernstubn Walding
- < 500m: Haltstell'Walding
- < 500m: Gasthaus Bergmayr Christian

#### Einkauf

- < 500m: Figaro Friseur
- < 500m: Spar Supermarkt Walding
- < 500m: Mühlviertler Landbäckerei
- < 500m: Bauernstubn Walding

#### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisenbank Walding - Ottensheim

#### Verkehrsanbindung

- < 500m: Sportpark
- < 500m: Bahnhof Walding



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Top 3.3](#)

[20230920\\_WaZe\\_H3-EG](#)

[2024.08.13 Tiefgarage gesamt](#)

[2024.08.13 Tiefgarage](#)

[Drohnenaufnahme](#)

