Charmantes Häuschen
in idyllischer Lage in Wallern
mit Potenzial zur Verwandlung

Mühlbachgasse 6 | 4702 Wallern

Wohnen mit Charme
Ihr Rückzugsort am Mühlbach

Herzlich willkommen in diesem kleinen, feinen Refugium, das nicht nur durch seinen Charme besticht, sondern auch durch seine außergewöhnliche Lage. Auf einem kleinen, feinen Grundstück erwartet Sie ein einladendes Wohlfühlhaus.

Die Immobilie befindet sich direkt am idyllischen Mühlbach, dessen beruhigendes Rauschen und der malerische Ausblick vom Grundstück aus den perfekten Rahmen für Ihr neues Zuhause bilden. Besonders im Sommer haben Sie die Möglichkeit, sich durch einen direkten Zugang zum Bach abzukühlen und die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Das Haus selbst bietet durch die durchdachte Raumaufteilung alles was das Herz begehrt. Es bedarf etwas Liebe und einer behutsamen Sanierung, um das Potenzial dieser Immobilie in vollem Glanz erstrahlen zu lassen. Mit ein wenig handwerklichem Geschick und kreativen Ideen können Sie dieses Schmuckstück zu einem wahren Juwel machen.

Ob als romantisches Wochenendhaus, kleines Rückzugsdomizil, erstes Eigenheim, Unterkunft für Arbeiter & Monteure oder als Investition in eine touristische Unterkunft – dieses Häuschen in Wallern wird Sie begeistern. Die Lage direkt am Wasser, gepaart mit der Nähe zur Natur und gleichzeitig der guten Erreichbarkeit von umliegenden Städten und Einrichtungen, macht es zu einem idealen Ort zum Leben und Entspannen.

Daten & Details

Baujahr: **1973**
Grundstücksgröße: **154 m²**
Wohnfläche: **ca. 107,05m²**

- Grundstück mit 154 m²
- Hausgröße: ca. 92 m²
- Direkter Mühlbachzugang
- Heizung mittels Elektroheizung
- Etwas Liebe und Handwerksgeschick nötig, um das Haus in vollem Glanz erstrahlen zu lassen
- Ideal für Singles, Paare, Kleinfamilien als Wochenendhaus oder zur Vermietung

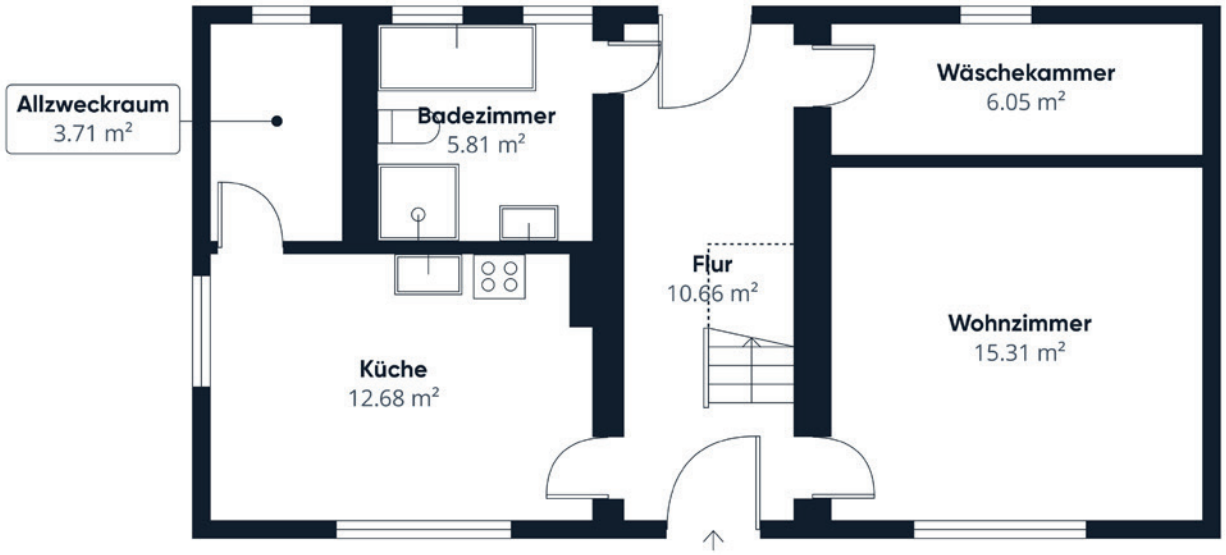
Highlights & Infos

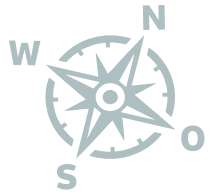
- Top Ruhelage in Wallern, direkt am Mühlbach
- Durchdachte Raumaufteilung
- Bezaubernder, kleiner Garten
- Fußläufig alles für den täglichen Bedarf erreichbar

Nutzen Sie die Chance, diesem einzigartigen Häuschen neues Leben einzuhauchen und lassen Sie sich von seiner charmanten Lage und den vielen attraktiven Nutzungsmöglichkeiten verzaubern.

Grundriss Erdgeschoss

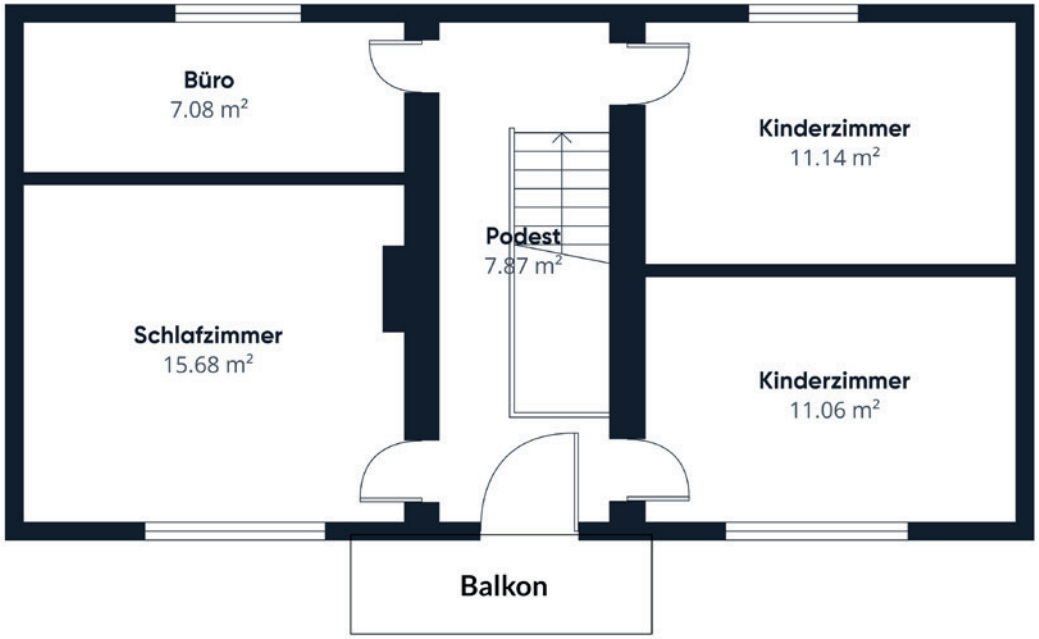
Flur:	10,66 m²
Badezimmer:	5,81 m²
Wäschekammer:	6,05 m²
Wohnzimmer:	15,31 m²
Küche:	12,68 m²
Allzweckraum:	3,71 m²
GESAMT:	54,22 m²

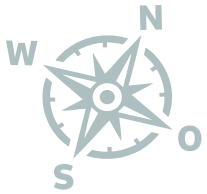




Grundriss Obergeschoss

Podest:	7,87 m²
Büro:	7,08 m²
Schlafzimmer:	15,68 m²
Kinderzimmer 1:	11,14 m²
Kinderzimmer 2:	11,06 m²
GESAMT:	52,83 m²
Balkon	





Kaufpreis

Gesamt: **EUR 175.000,-**

PROVISIONSHINWEIS

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

ENERGIEAUSWEIS

$HWB_{Ref,SK}$: 258,3 kWh/m²a

$f_{GEE,SK}$: 5,65

GRUNDBUCH

GST.Nr.: .11

EZ 792

KG 44039

Lage & Umgebung

Wallern

14,63 km²/ 3144 Einwohner*innen

Wallern an der Trattnach im Bezirk Grieskirchen ist ein attraktiver Wohnort in Oberösterreich, der ländliche Ruhe und gute Infrastruktur vereint. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege entlang der Trattnach.

Wallern überzeugt durch eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und eine überschaubare Entfernung zu größeren Städten wie Wels und Linz, was es besonders für Pendler attraktiv macht. Familien schätzen die vorhandenen Schulen, Kindergärten und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie Gesundheitsdiensten.

Die naturnahe Umgebung und das aktive Vereinsleben schaffen ein starkes Gemeinschaftsgefühl und machen Wallern zu einem idealen Ort für Menschen, die sowohl Entspannung als auch Nähe zu urbanen Zentren suchen.

Entfernungen & Umfeld

Kindergarten 300m / 4min	
Apotheke 2,6km / 6min	
Arzt 210m / 3min	
Bahnhof 2,2km / 5min	
Volksschule 450m / 6min	
Friseur 300m / 4min	
Nahversorger 350m / 5min	
Gastronomie 140m / 2min	
Fitnessstudio 2,4km / 5min	
Aquapulco 2,8km / 6min	

KONTAKT

Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär

Katharina Bräuer
Vermittlung und Verkauf

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

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

M +43 660 10 77 697
E katharina.braeuer@immobaer.at

www.immobaer.at

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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers 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.