

Wallern an der Trattnach

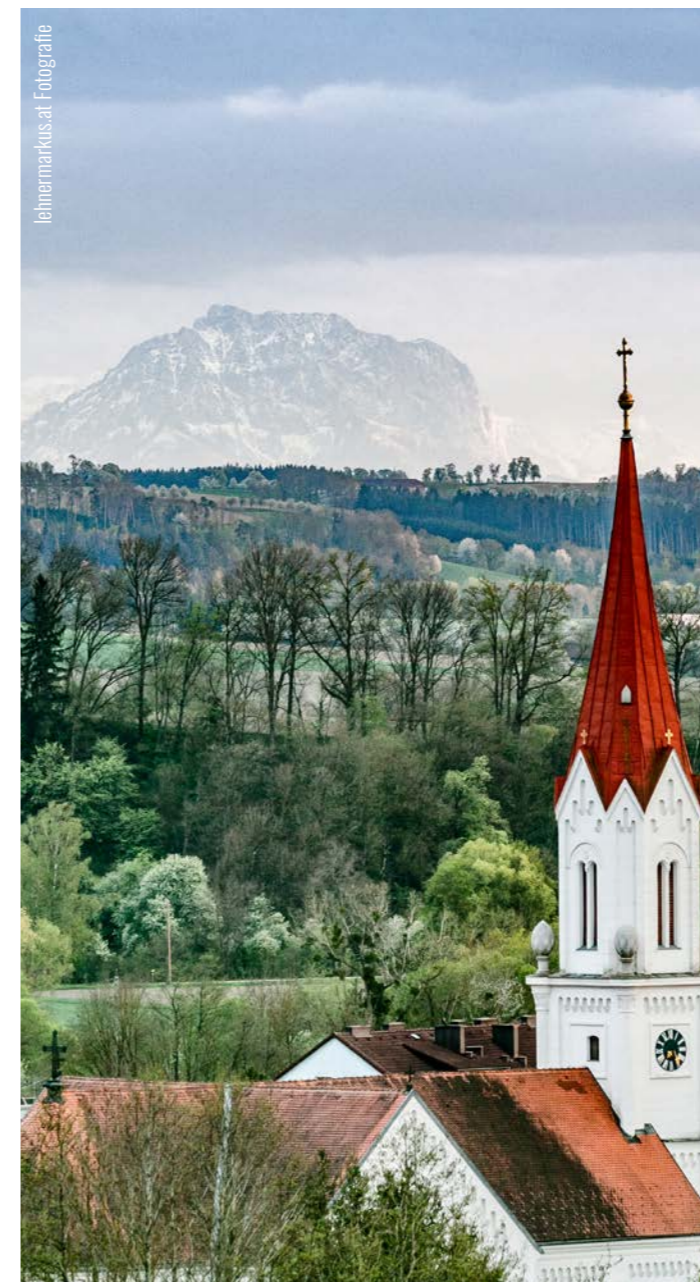
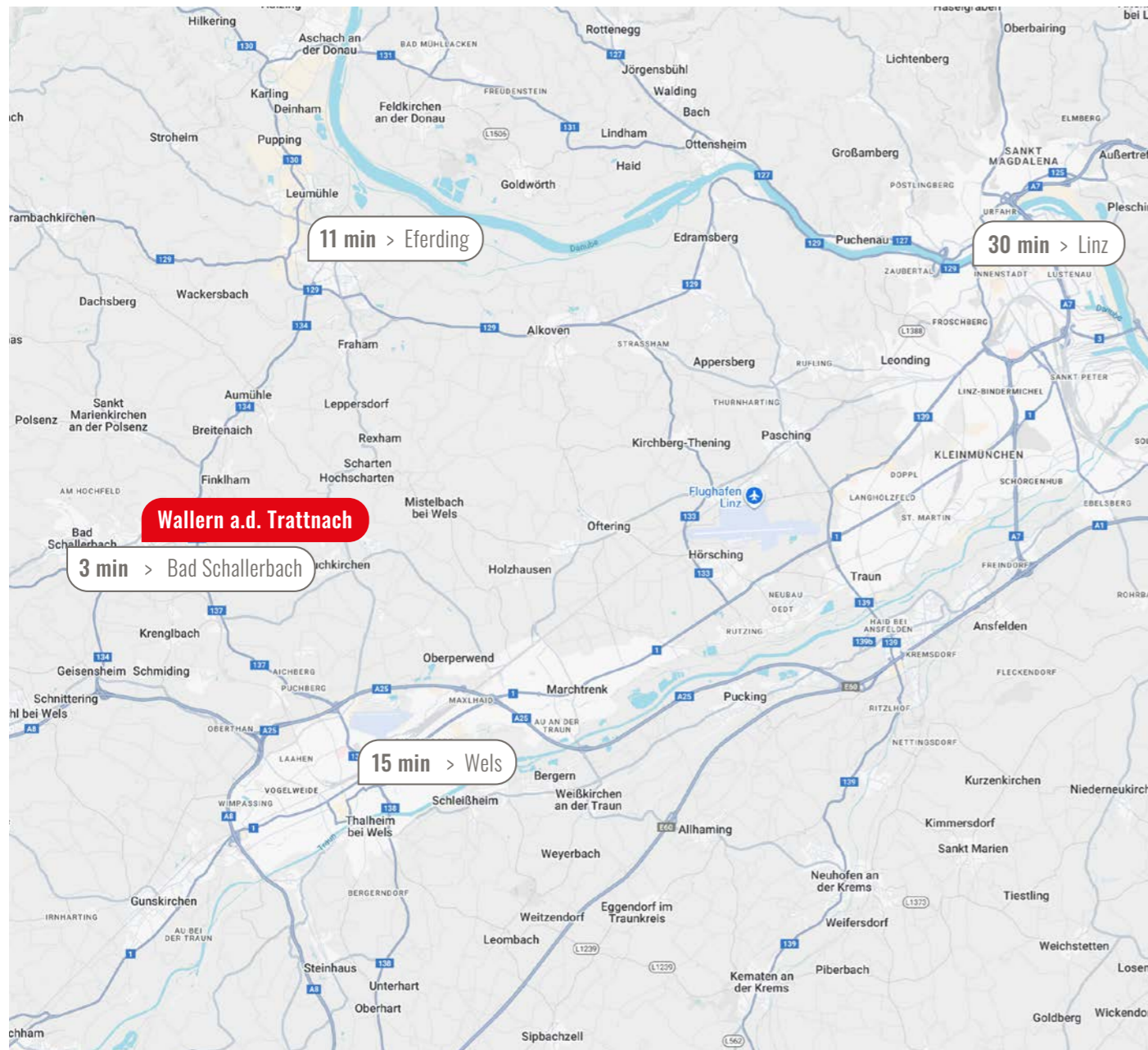
Bergernstraße

Moderne
Eigentumswohnungen
Baustart: Herbst 2025

Exposé



HITTHALLER
WIR BAUEN WERTE



Zentrumsnähe

Es ist nicht weit in die naheliegenden Städte. Und doch weit genug, um die Vorteile des beschaulichen Landlebens in vollen Zügen genießen zu können.



Fußläufige Erreichbarkeit

Die Nähe der neuen Eigentumswohnungen zu Schulen, Ärzten oder Nahversorgern ist ideal für Familien oder ältere Generationen, die Wert auf gute Erreichbarkeit legen.

Leben in Wallern an der Trattnach

Es gibt viele Gründe, die für ein Leben in Wallern an der Trattnach sprechen. Denn umgeben von Wiesen und Wäldern ist die Marktgemeinde mit Alpenblick ein idyllischer Ort der Vielseitigkeit.



Wallern an der Trattnach

Hier entstehen
14 neue Eigentumswohnungen
mit Reihenhaushaus-Charakter.

Modernes Leben am Land
mit ausgezeichneter
Infrastruktur



„Durch Wiesen und Wälder streifen,
dem aktiven Vereinsleben beiwohnen oder das
umfangreiche Sport- und Freizeitangebot nutzen
– mitten im Grünen und doch so nah -
die Vielseitigkeit meiner Heimatgemeinde
bietet die ideale Basis,
um Neues entstehen zu lassen.“

Prok. Bmstr. Ing. Gerald Flotzinger

Beschauliches Kleinod mit vielen Möglichkeiten.

Regionale Nahversorgung ist eine zentrale Größe von Lebensqualität. Denn kurze Wege bedeuten Freiheit. Mitten im Grünen zu leben und nicht auf ein Fahrzeug angewiesen zu sein, ist einer der vielen Vorzüge von Wallern an der Trattnach.

Bewegung wird in der zertifizierten „Familienfreundlichen Gemeinde“ großgeschrieben. Neben Fußball- und Tennisplätzen wurde mit der Errichtung des Wallern Aktiv Parks ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt geschaffen.

Auch kulinarisch punktet Wallern an der Trattnach mit insgesamt zehn Gastronomiebetrieben. Der Trattnachtal-Lehrpfad ist über die Gemeindegrenzen als beliebtes Ausflugsziel bekannt.

Die Nachbargemeinde Bad Schallerbach überzeugt mit dem modernen Kur- und Thermenzentrum, Schulen wie Musikschule, Mittelschule und Ganztagschule sowie vielen Freizeitmöglichkeiten.

i	Einwohner: 3.432*	Fläche: 14,53 km ²
	Haushalte: 1.381*	Bezirk: Grieskirchen
	Seehöhe: 303 m	*30.08.2022

Wallern an der Trattnach bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Lebensraum, starker Infrastruktur und einem breitem Freizeitangebot und ist somit der ideale Ort um Wurzeln zu schlagen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.



2 Parkplätze zu jeder Wohneinheit
1 x Carport & 1 x Freifläche

**PROVISIONS-
FREI!**



mit Garten oder
überdachter Loggia

Visualisierung: j.Pointner, Linz

14 moderne Eigentumswohnungen mit Reihenhaus-Charakter

Bergernstraße - Wallern an der Trattnach

1 Süd-Ost Ausrichtung in ruhiger Lage

Helle Räume, große Fenster. Wer hier lebt, genießt die Sonne zum Frühstück.

2 Moderner Doppelhausflair

Großzügiger, offener Wohnraum in Kombination mit Freiraum zum Rückzug.

3 3-türig in den Garten oder zur Loggia

Jeweils vom Wohnraum, Schlafzimmer sowie Kinder- oder Arbeitszimmer führt eine Tür direkt nach draußen.

4 Ebenerdiger Lagerraum

Ob E-Bike oder Getränkekisten, der Lagerraum im Erdgeschoß erspart lästige Transportwege.

5 Niedrigenergiehaus: behaglich und nachhaltig

Ziegel und Beton sind in Kombination mit der durchdachten Wärmedämmung besonders energieeffizient.

6 Kostensparend im Heizbetrieb

Die dezentrale Heizungsanlage in jeder Wohneinheit (Luft/Wasser-Wärmepumpe) sorgt für kostengünstige Behaglichkeit.



Visualisierung: j.Pointner, Linz

HAUS 1

HAUS 1

TOP 1
Erdgeschoss

- Wohnnutzfläche: 85,10 m²
- Abstellraum: 7,20 m²
- Terrasse (überdacht): 33,60 m²
- Garten: 78,20 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1



TOP 2
Obergeschoss

- Wohnnutzfläche: 85,10 m²
- Abstellraum: 7,20 m²
- Terrasse (überdacht): 33,60 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1



Südlich ausgerichteter Eigengarten mit großer Terrasse!

Garten 78,2 m²



Alle Informationen zum Projekt

Auf unserer Website steht das vorliegende Exposé zum Download bereit. Ideal zum weitersagen und teilen! hitthaller.at/wohnungen-wallern



Visualisierung: j.Pointner, Linz

HAUS 2

HAUS 2

**TOP 1
Erdgeschoss**

- Wohnnutzfläche: 97,20 m²
- Abstellraum: 7,20 m²
- Terrasse (überdacht): 35,30 m²
- Garten: 95,00 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1



**TOP 2
Obergeschoss**

- Wohnnutzfläche: 97,20 m²
- Abstellraum: 7,20 m²
- Terrasse (überdacht): 35,30 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1



Südlich ausgerichteter Eigengarten mit großer Terrasse!

Interesse? Gerne informieren wir Sie im persönlichen Gespräch.

Prok. Bmstr. Ing. Gerald Flotzinger
+43 664 - 851 46 61
gerald.flotzinger@hitthaller.at

Ing. Antonio Matijevic
+43 664 - 88 79 93 48
antonio.matijevic@hitthaller.at





Visualisierung: j.Pointner, Linz

HAUS 3

HAUS 3

**TOP 1
Erdgeschoss**

- Wohnnutzfläche: 113,90 m²
- Abstellraum: 7,70 m²
- Terrasse (überdacht): 35,30 m²
- Garten: 94,90 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1



**TOP 2
Obergeschoss**

- Wohnnutzfläche: 113,90 m²
- Abstellraum: 7,70 m²
- Terrasse (überdacht): 35,30 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1



Südllich ausgerichteter Eigengarten mit großer Terrasse!



Alle Informationen zum Projekt

Auf unserer Website steht das vorliegende Exposé zum Download bereit. Ideal zum weitersagen und teilen! hitthaller.at/wohnungen-wallern



Visualisierung: j.Pointner, Linz

HAUS 4

HAUS 4

TOP 1
Erdgeschoss

- Wohnnutzfläche: 95,00 m²
- Abstellraum: 11,10 m²
- Terrasse (überdacht): 24,10 m²
- Garten: 102,80 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1

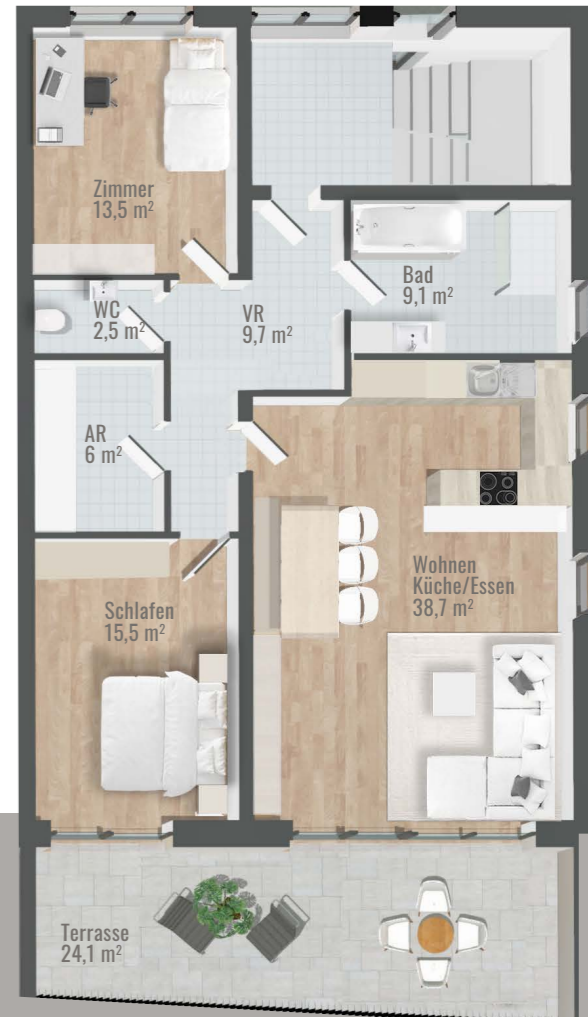


Südlich ausgerichteter Eigengarten mit großer Terrasse!

Garten 102,8 m²

TOP 2
Obergeschoss

- Wohnnutzfläche: 95,00 m²
- Abstellraum: 11,10 m²
- Terrasse (überdacht): 24,10 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1



Interesse? Gerne informieren wir Sie im persönlichen Gespräch.

Prok. Bmstr. Ing. Gerald Flotzinger
+43 664 - 851 46 61
gerald.flotzinger@hitthaller.at

Ing. Antonio Matijevic
+43 664 - 88 79 93 48
antonio.matijevic@hitthaller.at





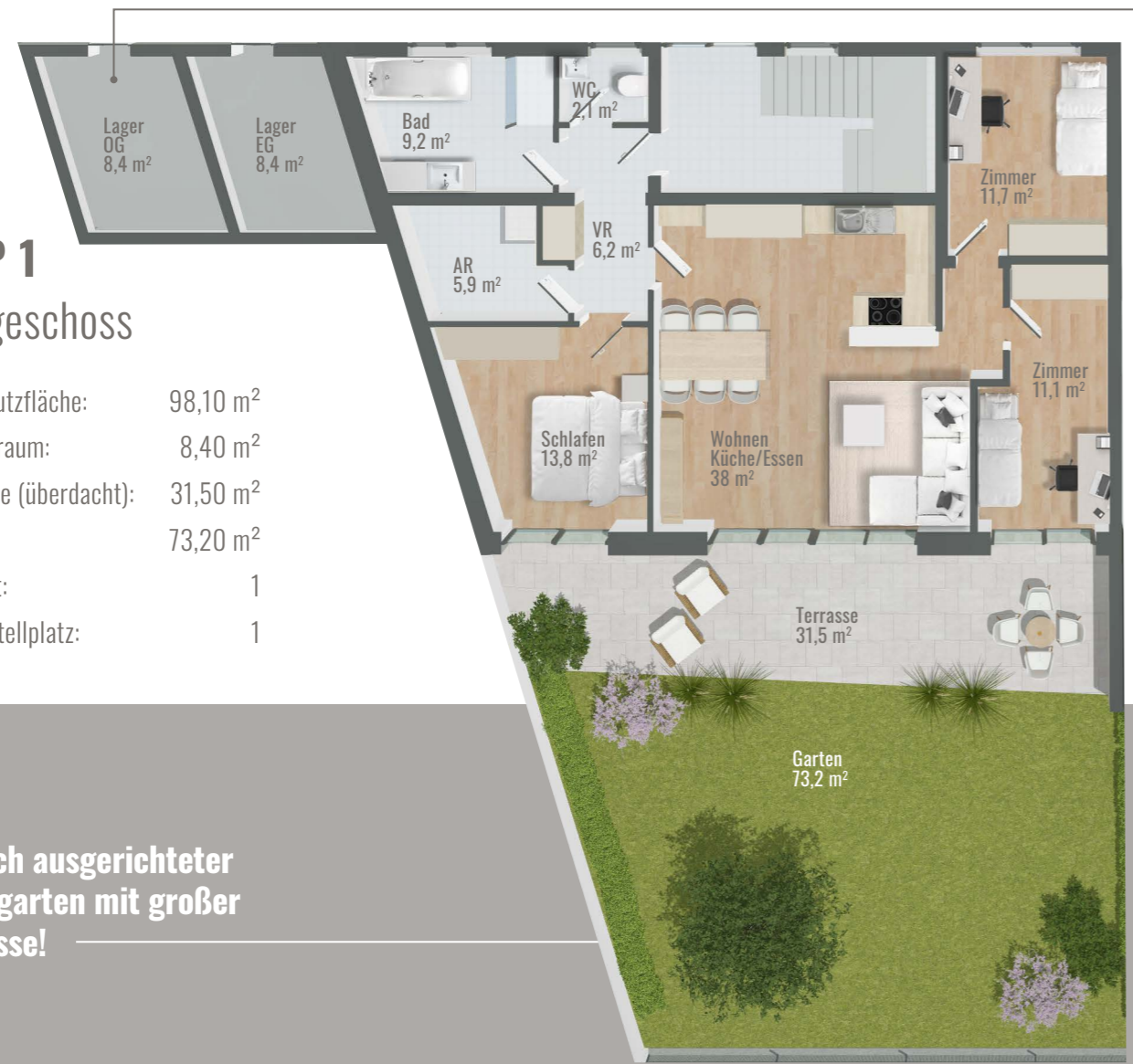
Visualisierung: j.Pointner, Linz

HAUS 5

HAUS 5

**TOP 1
Erdgeschoss**

Wohnnutzfläche:	98,10 m ²
Abstellraum:	8,40 m ²
Terrasse (überdacht):	31,50 m ²
Garten:	73,20 m ²
Carport:	1
PKW-Stellplatz:	1



Südlich ausgerichteter Eigengarten mit großer Terrasse!

**TOP 2
Obergeschoss**

Wohnnutzfläche:	98,10 m ²
Abstellraum:	8,40 m ²
Terrasse (überdacht):	31,50 m ²
Carport:	1
PKW-Stellplatz:	1



Alle Informationen zum Projekt

Auf unserer Website steht das vorliegende Exposé zum Download bereit. Ideal zum weitersagen und teilen! hitthaller.at/wohnungen-wallern



Visualisierung: j.Pointner, Linz

HAUS 7

HAUS 7

TOP 1
Erdgeschoss

- Wohnnutzfläche: 61,30 m²
- Abstellraum: 7,10 m²
- Terrasse (überdacht): 24,00 m²
- Garten: 102,60 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1



TOP 2
Obergeschoss

- Wohnnutzfläche: 61,30 m²
- Abstellraum: 7,10 m²
- Terrasse (überdacht): 24,00 m²
- Carport: 1
- PKW-Stellplatz: 1



Südlich ausgerichteter Eigengarten mit großer Terrasse!

Interesse? Gerne informieren wir Sie im persönlichen Gespräch.

Prok. Bmstr. Ing. Gerald Flotzinger
+43 664 - 851 46 61
gerald.flotzinger@hitthaller.at

Ing. Antonio Matijevic
+43 664 - 88 79 93 48
antonio.matijevic@hitthaller.at



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bei der Auswahl der einzelnen Materialien legen wir großen Wert auf Qualität, Langlebigkeit und ein schlichtes, modernes Design. Gerne erfüllen wir individuelle Wünsche im Bereich der jeweiligen Wohnungsausstattung. Ob Böden, Türen oder Sanitärplanung, informieren Sie uns bitte rechtzeitig über gewünschte Sonderausstattungen, damit wir diese in der Planung berücksichtigen und Ihr individuelles Angebot erstellen können.

1. Außenwände

Die Außenwände werden in massiver Ziegelbauweise errichtet. Außen wird ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend den aktuellen energetischen Vorgaben angebracht. Die Fassade erhält eine mineralische Edelputzoberfläche.

2. Innenwände

Trennwände zwischen den Wohneinheiten bestehen aus schall- und brandschutztechnisch geprüften Mauerwerkswände. Nichttragende Innenwände werden als Ziegelmauerwerke ausgeführt. Die Oberflächen erhalten einen glatten Innenputz mit Maleranstrich.

3. Fußbodenaufbau

Alle Geschossdecken erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung und Wärmedämmung gemäß den bauphysikalischen Anforderungen.

4. Fenster

Es werden hochwertige Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung eingebaut. Die Fenster entsprechen den aktuellen Wärmeschutzanforderungen.

5. Fensterbänke

Innenfensterbänke werden aus Kunststein oder hochwertigem Holzwerkstoff ausgeführt. Außenfensterbänke bestehen aus pulverbeschichtetem Aluminium.

6. Terrassen- und Balkontüren

Terrassen- und Balkontüren werden im gleichen System wie die Fenster ausgeführt (Kunststoffrahmen mit Dreifachverglasung).

7. Außenanlage

Die Außenanlage umfasst befestigte Gehwege, Hauszugänge und gemeinschaftliche Grünflächen. Stellplätze und Carports sind gemäß Planung vorgesehen.

8. Sonnenschutz

Alukästen sind zum Raffstore - Einbau montiert, einschließlich Leerverrohrung für Elektroantrieb. Nachträglicher Einbau durch Eigentümer möglich, jedoch nicht im Kaufpreis enthalten.

9. Haustüren

Jede Wohneinheit erhält eine wärmegeämmte, einbruchhemmende Hauseingangstüre mit Mehrfachverriegelung.

10. Farbkonzept

Das Farbkonzept der Außenfassade sieht dezente, aufeinander abgestimmte Farbtöne vor. Innenwände werden standardmäßig weiß gestrichen.

11. Dach

Die Dachkonstruktion wird als normgerechtes Flachdach mit Abdichtung ausgeführt.

12. Malerarbeiten

Alle Innenwände werden mit mineralischer Farbe weiß gestrichen.

13. Geländer

Balkone und Treppenanlagen erhalten Geländer aus pulverbeschichtetem Stahl oder Aluminium.

14. Elektroausstattung

Die Elektroausstattung umfasst Schalter, Steckdosen, Beleuchtungsauslässe, TV- und Netzwerkanschlüsse gemäß aktueller Normen.

15. Heizung / Warmwasser

Dezentrale Heizungsanlage in jeder Wohneinheit Luft/Wasser-Wärmepumpe für Fußbodenheizung und Warmwasserspeicher.

Niedrigenergiehaus

16. Parkettböden

In Wohn- und Schlafräumen wird ein hochwertiger Parkettboden verlegt (z. B. Eiche).

17. Terrassen- bzw. Balkonbelag

Terrassen erhalten Plattenbeläge aus Betonwerkstein. Balkonböden werden mit einem Betonwerkstein im Kiesbett verlegt.

18. Innentüren

Holztürblätter glatt, weiß lackiert in Stahlzargen montiert

19. Fliesen

Bäder und WCs erhalten keramische Fliesenbeläge. Fliesen im Bad bis ca. 2,00 m Höhe und im WC bis 1,50 m Höhe.

20. Küche

Anschluss/Ablauf für Spülbecken, Anschluss für Geschirrspüler, E-Herd und Kühlschrank



Sanitär- und Elektroausstattung im Detail auf den nächsten Seiten!

*Bitte beachten Sie, dass Änderungen, die nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse bzw. im Ermessen des Bauträgers liegen, vorgenommen werden können.

Sanitärausstattung

Die Bäder sind mit modernen Sanitärobjekten von HOLTERR ausgestattet. Dazu zählen wandhängende WCs, Waschtische und bodengleiche Duschen bzw. Badewannen je nach Ausstattungsstandard.

Waschtisch-Anlage



Handwaschbecken-Anlage



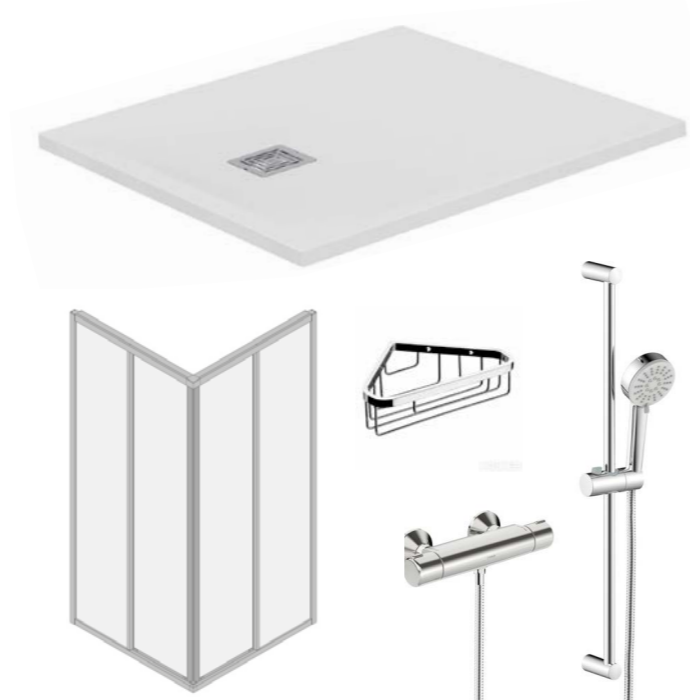
Wannenanlage



WC-Anlage



Brause-Anlage



Elektroinstallationen

Schaltermaterial: Busch & Jäger studioweiß Balance SI reinweiß

Für alle Fenster wird ein Leerrohr mit Schalterdose für späteren Raffstoreeinbau vorgesehen.

Küche

- 1 Anschluss für E-Herd
- 2 Steckdosen für Kühl- und Gefrierschrank
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass mit Schalter
- 4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte
- 1 Schuko-Steckdose für Dunstabzug
- 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler

Wohnzimmer/Essen

- 6 Schuko-Steckdosen
- 1 Deckenauslass mit Schalter und Steckdose
- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 1 Telefon-Leerdose inkl. Blindabdeckung bis zum Wohnungsverteiler
- 1 Antennendose verkabelt und angeschlossen vom Medienverteiler

Schlafzimmer

- 2 Schuko-Steckdosen im Bereich der Betten
- 1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose
- 1 Deckenauslass mit 3 Schaltern
- 1 TV-Leerdose inkl. Blindabdeckung und Verrohrung bis zum Medienverteiler inkl. Netzwerk
- 1 Schuko-Steckdose neben der TV-Leerdose

Pro Zimmer

- 5 Schuko-Steckdosen
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 TV-Leerdose inkl. Blindabdeckung und Verrohrung bis zum Medienverteiler in der Wohnung inkl. Netzwerk

Windfang/Flur

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltern
- 1 Klingelanlage mit Klingeltaster vor der Eingangstüre
- Leerverrohrung für Telefon
- 1 Reinigungssteckdose

Bad

- 1 Schuko-Steckdose für Reinigung
- 1 Steckdose für Waschbecken
- 1 Wandauslass im Bereich des Waschbeckens mit Schalter
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Anschluss Limodorluffer (Nachlaufrelais integriert)
- 1 Schuko-Steckdose für Waschmaschine
- 1 Schuko-Steckdose für Trockner

WC

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Auslass für Abluftventilator mit Nachlaufrelais

Balkon und Terrasse

- 1 Wandauslass mit Leuchte und Schalter
- 1 Schuko-Steckdose

Haustüre / Eingang

- 1 Klingeltaste
- 1 Wandauslass Leuchte mit BM

Ebenerdiger Lagerraum

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Schuko-Steckdose

Technik

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wohnungsverteiler und Medienverteiler in Stahlblech, beschriftet
- 3 Schuko-Steckdosen

Elektroanlage Allgemein

Im Zugangsbereich im Erdgeschoss, bei der Stiege in das Obergeschoss, sowie bei den Vorplätzen im Erd- und Obergeschoss sind Decken- bzw. Wandauslässe mit entsprechenden Leuchtkörpern (LED) vorgesehen, die mit Bewegungsmeldern ausgestattet sind.



Gerne informieren wir Sie im persönlichen Gespräch!

Auch Besichtigungen des Grundstückes sowie des aktuellen Baustandes sind nach Rücksprache möglich.

Bitte vereinbaren Sie dazu einen unverbindlichen Termin!



Prok. Bmstr. Ing. Gerald Flotzinger

+43 664 - 851 46 61

gerald.flotzinger@hitthaller.at

Ing. Antonio Matijevic

+43 664 - 88 79 93 48

antonio.matijevic@hitthaller.at

Herausgeber, Medieninhaber:

Hitthaller + Trixl BaugesmbH, Turmstraße 5, 4020 Linz www.hitthaller.at

Firmensitz Leoben, FN 556188z, Landesgericht Leoben, UID-Nr.: ATU 768 48 538

Projektabwicklung: Prok. Bmstr. Ing. Gerald Flotzinger, Leitung Bereich Hochbau/Bauträger Linz

Konzeption, Layout: WERBEDUO | Visualisierung: Josef Pointner | Fotografie Wallern: Markus Lehner

Stand 10/2025

Änderungen und Irrtümer sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten.