



Ein *Zuhause*
ZUM WOHLFÜHLEN:

Helle 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Bad Schallerbach

Mozartstraße 5 | 4701 Bad Schallerbach

WOHNEN

im Herzen Bad Schallerbachs

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen von Bad Schallerbach und überzeugt durch ihre exzellente Lage sowie durch die durchdachte Raumaufteilung.

Das im Jahr 1981 von der ISG errichtete Wohnhaus wurde 2015 einer umfassenden thermischen Sanierung unterzogen, wodurch es sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand befindet. Im Zuge der Sanierung wurde auch ein Lift eingebaut, somit ist der komfortable Zugang zu allen Ebenen gewährleistet. Somit ist die Wohnung ideal für Menschen mit Beeinträchtigung sowie für all jene, die Wert auf einen einfachen und schnellen Zugang legen.





Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand – mit nur wenig handwerklichem Geschick lässt sich die Wohnung zudem in eine persönliche Wohlfühloase verwandeln, die ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen gestaltet werden kann.



Daten

Baujahr: 1981

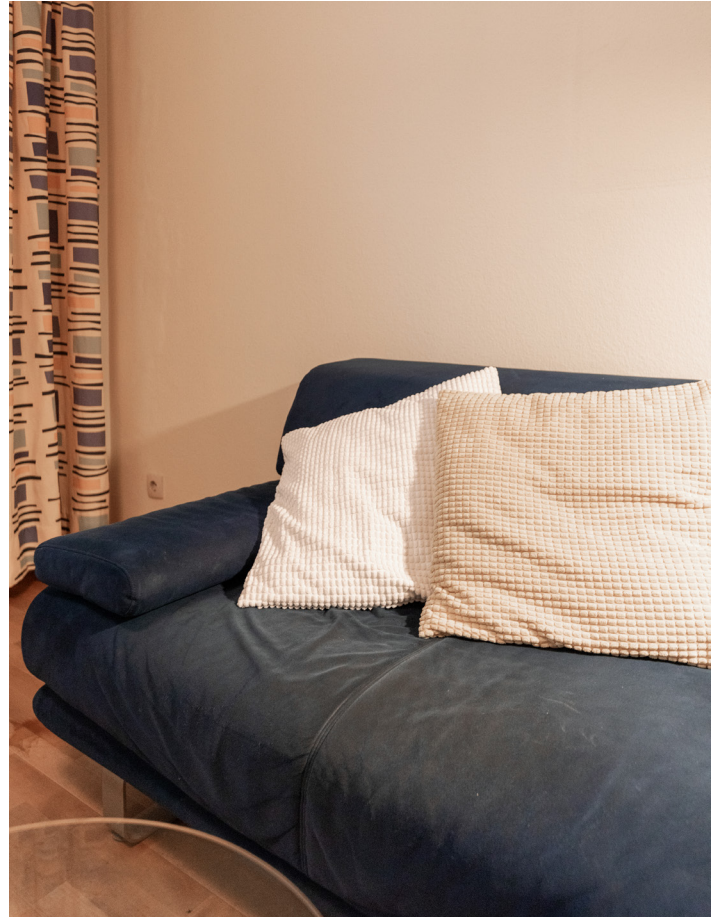
Letzte thermische Sanierung: 2015

Wohnfläche: ca. 60,85m²

Loggia: ca. 5,53m²

Verfügbarkeit: ab sofort







Highlights

- ▷ Top Aufteilung mit 3 Zimmern
- ▷ Loggia: Eine südwestlich ausgerichtete Loggia, die für angenehme Sonnenstunden sorgt
- ▷ Gepflegter Zustand, ideal für den Einzug ohne größere Renovierungsarbeiten
- ▷ Thermische Sanierung 2015:
Durch die umfassende Sanierung ist die Wohnung energetisch auf dem neuesten Stand





Lage

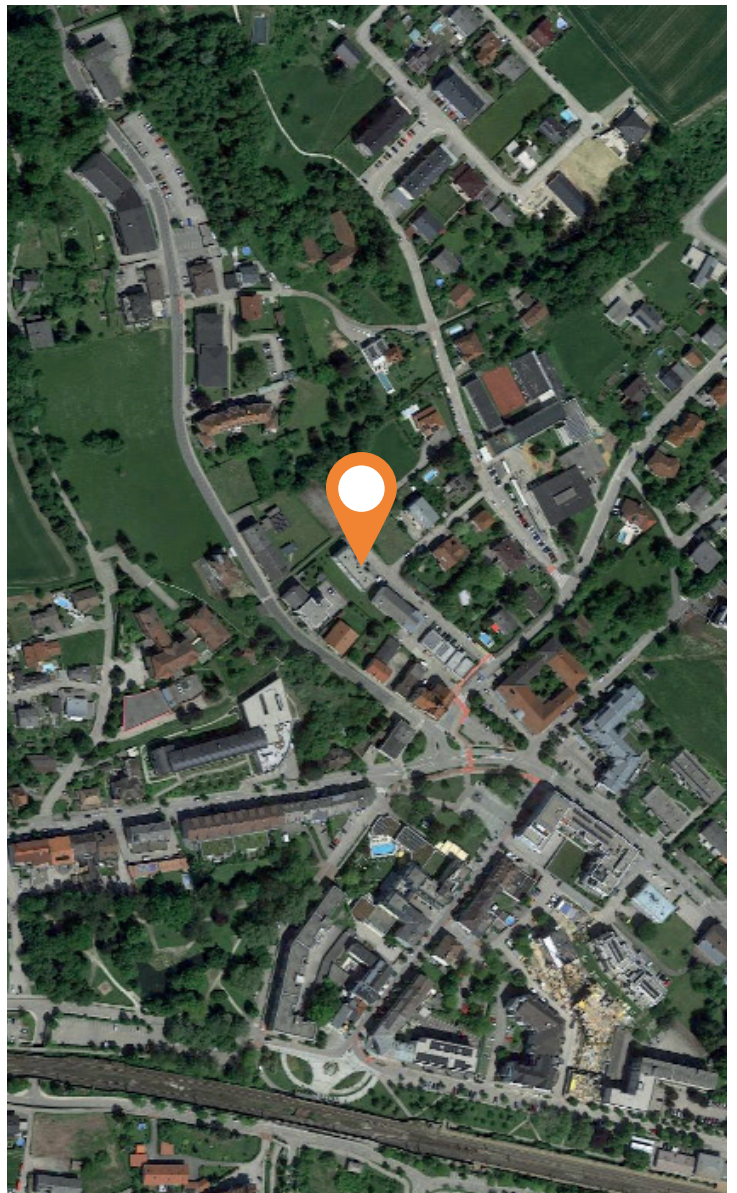
Mozartstraße 5 | Bad Schallerbach

Bad Schallerbach ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur. Die Wohnung liegt absolut zentral, sodass sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Restaurants und Cafés bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Umgebung bietet zudem eine hohe Freizeitqualität mit zahlreichen Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Erholung.

Die verkehrstechnische Anbindung könnte nicht besser sein: Der Bahnhof ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie perfekt in alle Richtungen mobil bleiben. Auch die Autobahnauffahrt ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und weiter entfernten Zielen.

Entfernungen

Kindergarten:	450m / 6 min zu Fuß
Apotheke:	400m / 6 min zu Fuß
Arzt:	600m / 8 min zu Fuß
Bahnhof:	600m / 8 min zu Fuß
Volksschule:	110m / 1 min zu Fuß
Friseur:	200m / 3min zu Fuß
Supermarkt:	120m / 2min zu Fuß
Gastronomie:	290m / 4 min zu Fuß
Fitnessstudio:	950m / 14 min zu Fuß





Diese Wohnung bietet nicht nur eine optimale Lage mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz, sondern auch ein komfortables und gut durchdachtes Zuhause in einem gepflegten Umfeld. Die südwestlich ausgerichtete Loggia rundet das Angebot perfekt ab und ermöglicht es Ihnen, die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Der Lift sorgt für zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Leben in Bad Schallerbach genießen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



PLAN

Wohnzimmer:	20,80 m ²
Schlafen:	14,20 m ²
Küche:	11,80 m ²
Vorraum:	6,94m ²
Bad:	4,76 m ²
WC:	1,20 m ²
AR:	1,15 m ²

Gesamt: 60,85 m²

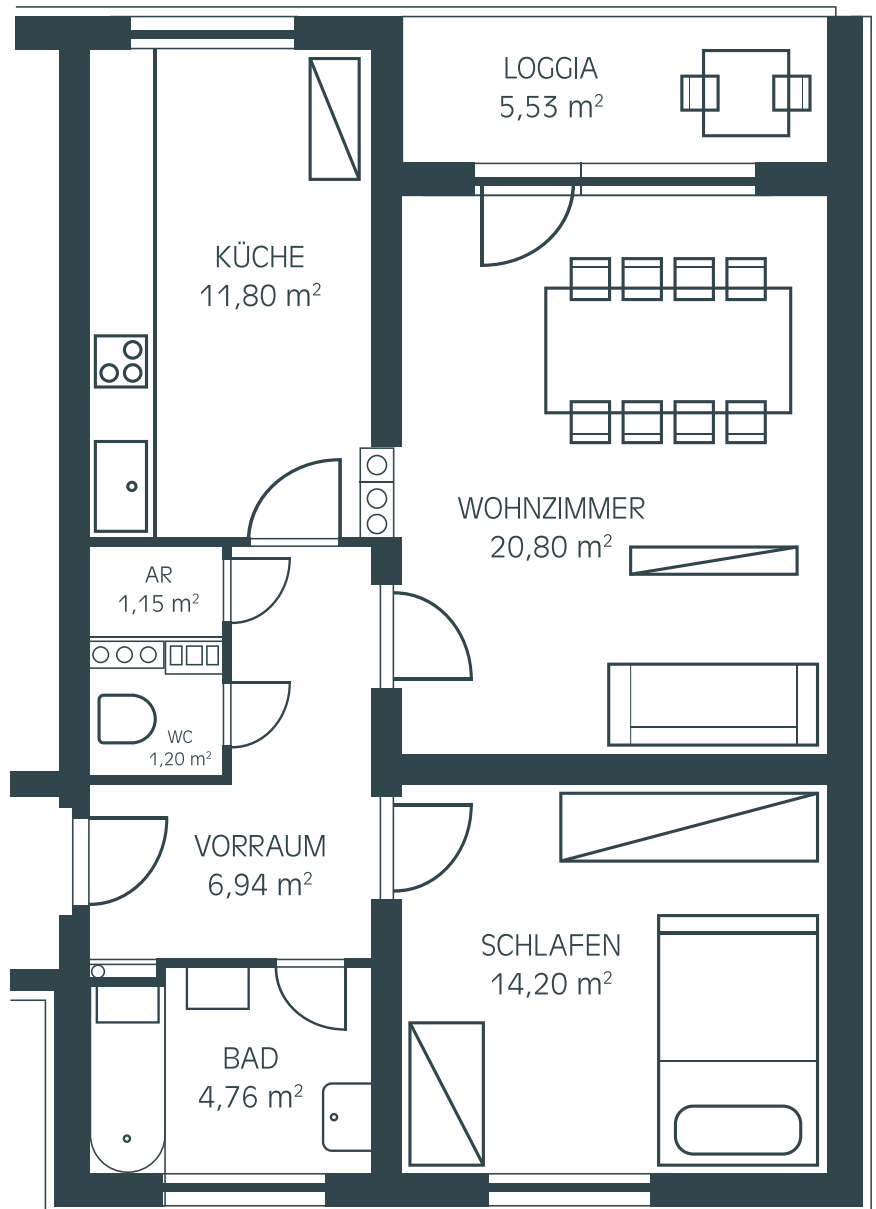
Loggia: 5,53 m²

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 38 B
f_{GEE,SK}: 0,68 A+

GRUNDBUCH

GST.Nr.: 590/55
EZ 1005
KG 44030



PREIS

Gesamt: **EUR 157.500,-**
zzgl. Sanierungsdarlehen (EUR 7.540,10-)

Betriebskosten: EUR 152,62-

Heizkosten: EUR 46,34-

Ust. 10%: EUR 15,26-

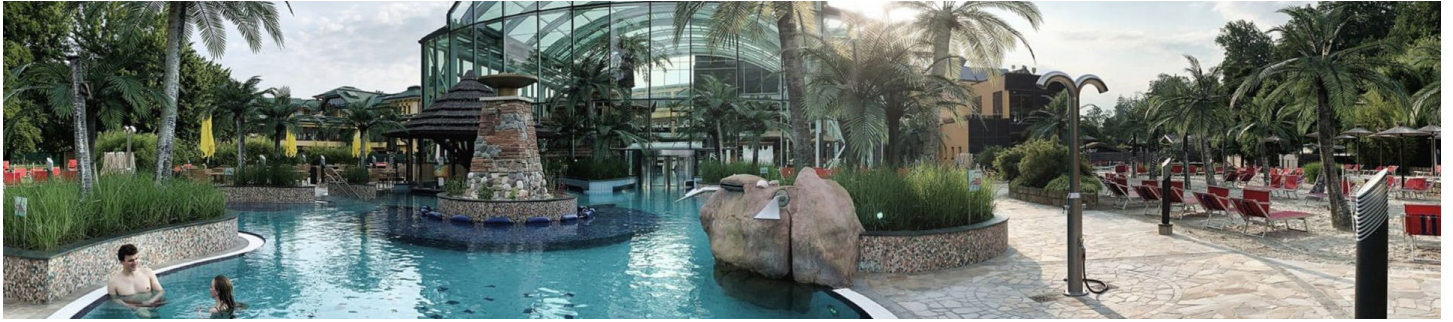
Ust. 20%: EUR 9,27-

Gesamt: **EUR 223,49-**

Instandhaltungsrücklage: EUR 73,02-

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.



BAD SCHALLERBACH

Eine Wohnfühlgemeinde

Bad Schallerbach – eine Gemeinde, die wortwörtlich von Lebensqualität sprudelt. Hier lebt man buchstäblich an der Quelle des Wohlbefindens. Nur wenige Gehminuten von Ihrem Zuhause aus befindet sich die allorts bekannte Thermenlandschaft. Ein Wellness-Privileg, das Sie als Bad Schallerbacher genießen. Hier leben Sie nicht nur die Vorzüge eines anerkannten Kurorts, sondern auch die hohe Wohn- und Freizeitqualität. Ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants und Boutiquen sorgt für einen unbeschwernten Alltag – und das Beste daran: Alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Idylle in Hülle und Fülle

Die idyllische Umgebung von Bad Schallerbach lädt zu zahlreichen Ausflügen ein. Hier kann man wunderbar in das Obsthügelland mit seinen sanften Hügeln eintauchen. Eine willkommene Abwechslung vom Alltag. Aber auch Kultur- und Städteausflüge sind nicht weit entfernt – sei es das kulturelle Angebot innerorts oder es geht nach Wels, Linz oder sogar ins charmante Passau.

Perfekte Lage und tolle Anbindungen

Die hervorragende Lage macht Bad Schallerbach infrastrukturell besonders attraktiv. Die Autobahn ist nur wenige Kilometer entfernt. Besonders zu betonen ist auch die exzellente öffentliche Anbindung, denn mit dem Zug erreicht man größere Städte schnell und bequem. Wer das ruhige Leben im Grünen schätzt, aber nicht auf urbane Anbindungen verzichten möchte, findet in Bad Schallerbach die perfekte Balance.

Ein Ort, der alles bietet, was man braucht

Ob in Ihren neuen vier Wänden oder im Lebensraum Bad Schallerbach, Ihr neuer Lebensmittelpunkt steht für eine entspannte Lebensweise. Vom Bildungswesen, über medizinische Infrastruktur bis hin zum vielfältigen Thermen- & Kulturprogramm lebt man umgeben von allem, was man braucht, profitiert von einem hochwertigen Wohnangebot und das alles in unmittelbarer Nähe. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit modernem Komfort

KONTAKT



**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**

Katharina Bräuer

M +43 660 10 77 697

E katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben der Eigentümer 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.