KANTERMÜHLSTRAßE 6 • 4701 BAD SCHALLERBACH

Haus mit Potential im Zentrum von Bad Schallerbach

zum Sanieren und vermieten - perfekt für Anleger

Bad Schallerbach ist ein Ort für Träume, die schönsten davon sind Wohnträume. Und am allerschönsten sind sie, wenn sie zum Greifen nahe sind.

Genau hier, eingebettet in das weite lebenswerte Hügelland befindet sich ein **3-Parteienhaus** mit vielseitigem Potenzial zu investieren.

Zum Verkauf steht dieses Haus, bei dem bereits erste Sanierungsschritte durchgeführt wurden. Für das Objekt liegen Pläne und eine Baugenehmigung für den Umbau vor. Das Haus mit seinen 3 Wohnebenen, die sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss aufteilen, bietet Platz für drei Parteien. Die Wohnungen fassen zwischen 74 und 76 m² Wohnfläche.

Highlights

- Fertige Pläne zum Umbau vorhanden
- Baugenehmigung vorhanden
- 3 Wohnungen – je eine Wohnung pro Stockwerk
- Inkl. Garten
- 418 m² Grundfläche
- Zentrale Lage
- Perfekte Verkehrsanbindung
- Bestandsfrei
- Top 1 wurde bereits Teilsaniert
- Neuwertige Gasheizung vorhanden
- Perfekt für 15 – Jahre Abschreibung - Sanierungsprojekt

Ein Haus - Viele Möglichkeiten

Für Anleger

**Sanieren, vermieten & profitieren –
ein Anlegerobjekt mit Potenzial und Steuervorteilen**

Das Gebäude bietet ideale Rahmenbedingungen für ein Sanierungsprojekt:

- Sanierungskosten können über 15 Jahre steuerlich abgeschrieben werden – ein spürbarer Vorteil für Kapitalanleger:innen
- Anschaffungsnahe Erhaltungsaufwendungen sind nutzbar
- Durch die Aufteilung in drei Einheiten besteht langfristiges Miet potenzial mit attraktiver Renditechance
- Die Bestandsfreiheit ermöglicht einen schnellen Projektstart und flexible Mietgestaltung

Für Eigennutzer

Platz für mehrere Generationen, Wohnen & Vermieten oder einfach mehr Raum fürs Leben

Mitten in Bad Schallerbach wartet dieses Mehrfamilienhaus auf Menschen, die Raum zum Gestalten suchen – sei es für die Familie, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder für ein gemeinsames Wohnprojekt mit Freunden.

Das Haus bietet auf drei Etagen jeweils eine abgeschlossene Wohneinheit mit rund 75 m² – ideal für Generationenwohnen, Homeoffice oder als Investment neben dem Eigenheim. Einige Sanierungsschritte wurden bereits gesetzt – jetzt braucht es Ideen, Vision und Freude am Gestalten.

Zusammengefasst stellt das Objekt mit seinen drei Wohneinheiten durch seine ideale Lage, die perfekte Verkehrsanbindung und vor allem durch seine kluge Raumaufteilung eine interessante Investitionsmöglichkeit dar. Der Garten wertet die Liegenschaft auf und macht es für eine vielversprechende Zielgruppe nutzbar.

Preis

EUR 359.000

PROVISIONSHINWEIS: 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.

GRUNDBUCH

GST.Nr. 918/6
EZ 474
KG 44030 Schönau

KANTERMÜHLSTRAßE 6

HAUS MIT POTENTIAL • IN BESTER LAGE •

4701 BAD SCHALLERBACH

KANTERMÜHLSTRAßE 6

HAUS MIT POTENTIAL • IN BESTER LAGE •

4701 BAD SCHALLERBACH

KANTERMÜHLSTRAßE 6

HAUS MIT POTENTIAL • IN BESTER LAGE •

4701 BAD SCHALLERBACH

KANTERMÜHLSTRAßE 6

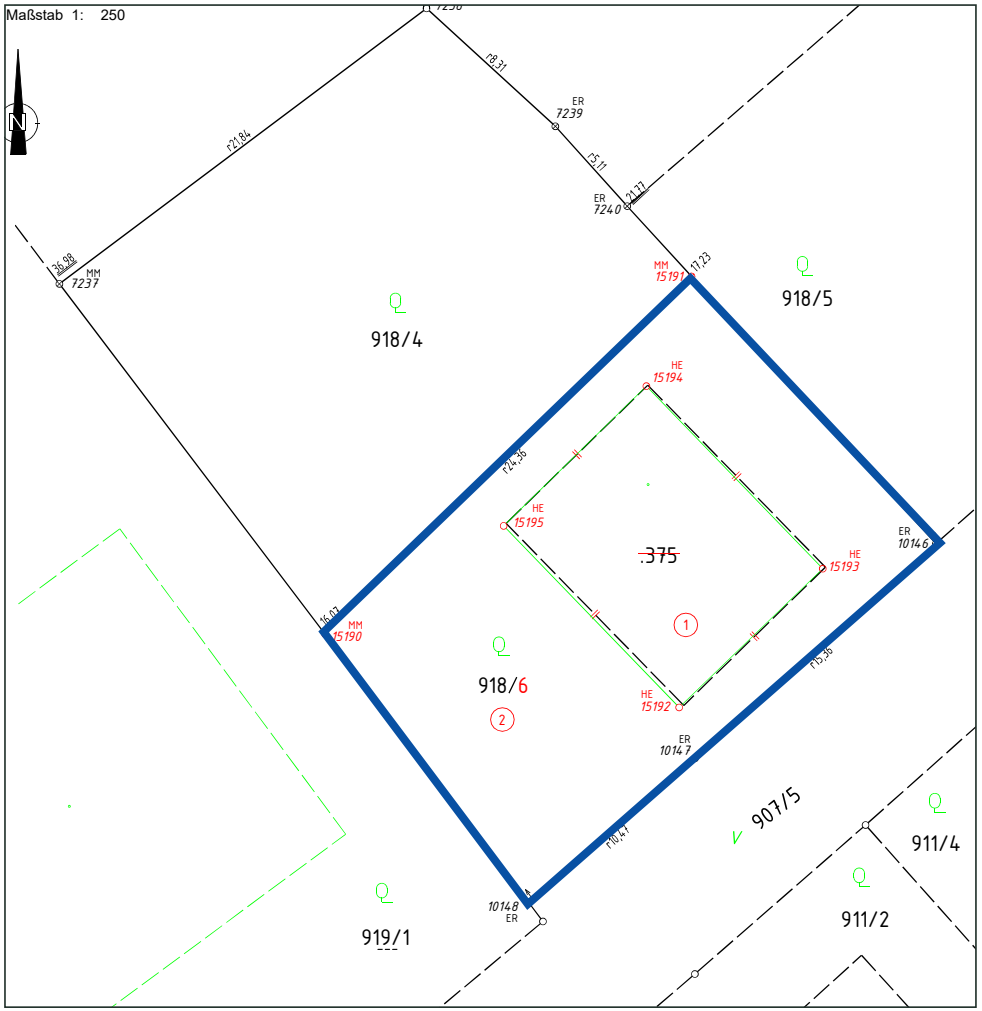
HAUS MIT POTENTIAL • IN BESTER LAGE •

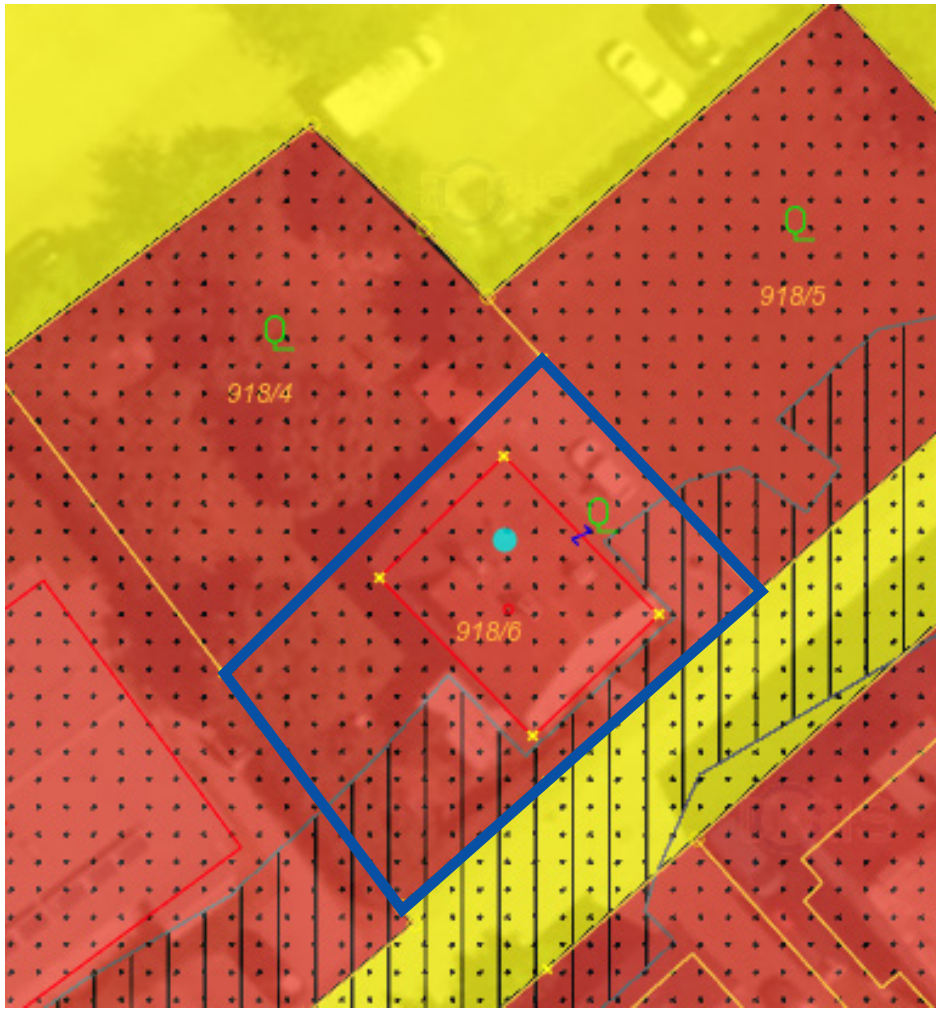
4701 BAD SCHALLERBACH

KANTERMÜHLSTRAßE 6

HAUS MIT POTENTIAL • IN BESTER LAGE •

4701 BAD SCHALLERBACH

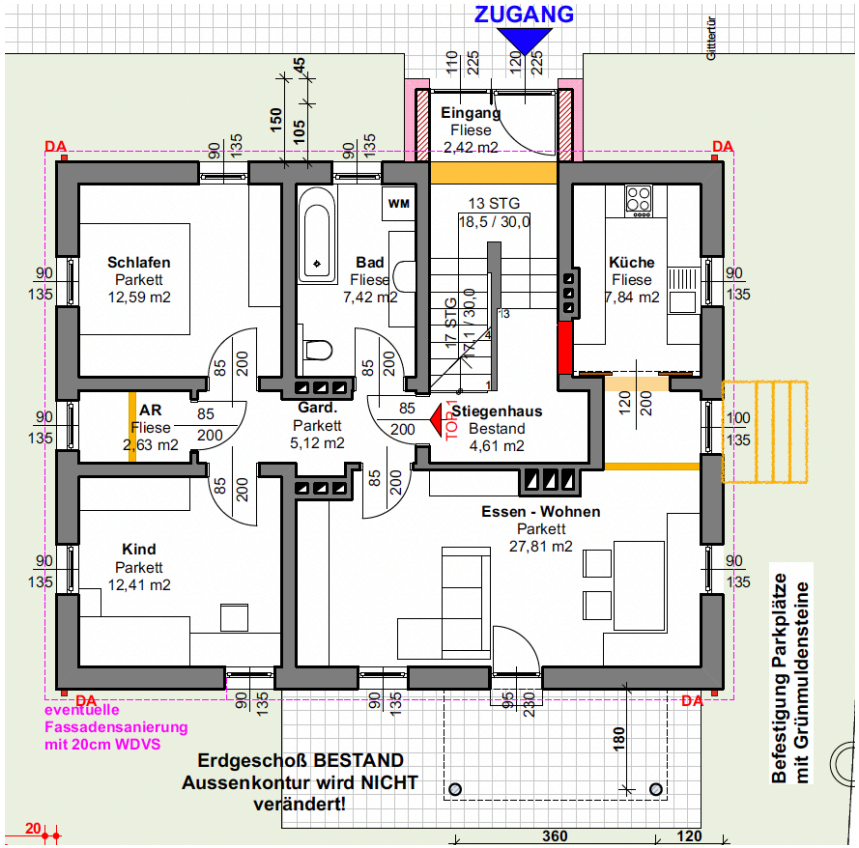

Maßstab 1: 250
N
ER 7239
MM 7237
MM 15191
HE 15194
HE 15195
HE 15193
HE 15192
MM 15190
ER 10146
ER 10147
ER 10148
918/4
918/5
918/6
907/5
911/4
911/2
919/1
.375
21.84
19.37
15.11
21.77
30.98
17.23
24.36
16.47
15.36
10.41


918/4
918/5
918/6

Genehmigter Umbauplan - Top 1

Flur:	5,12 m²
AR:	2,63 m²
Kind:	12,41 m²
Schlafen:	12,59 m²
Bad/WC:	7,42 m²
Essen/Wohnen:	27,81 m²
Küche:	7,84 m²

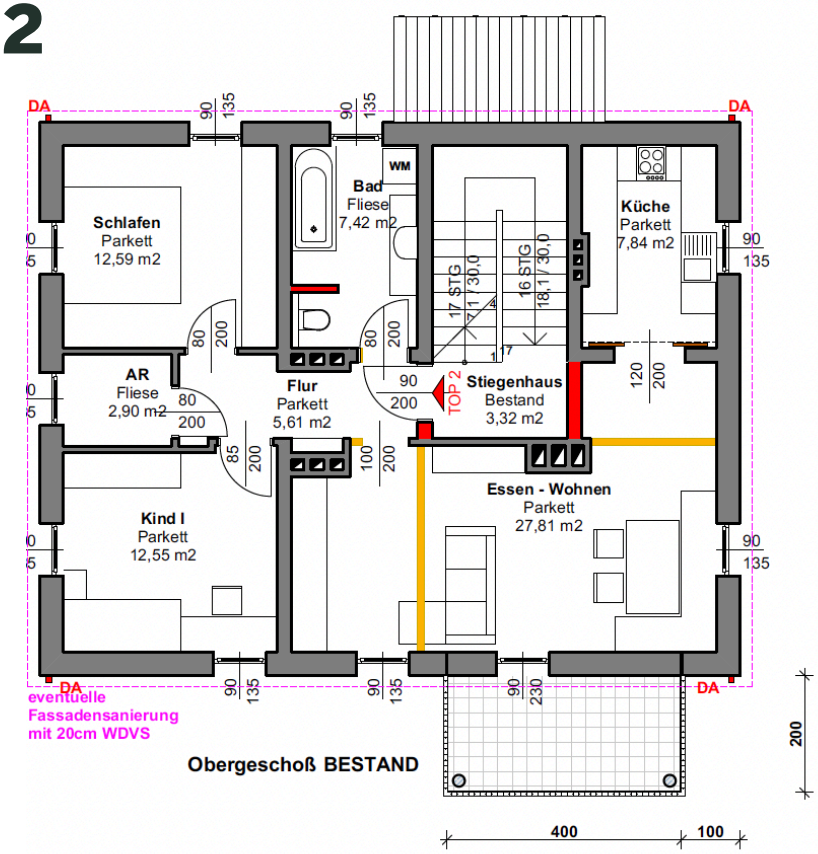
GESAMT: 75,82 m²



Genehmigter Umbauplan - Top 2

Flur:	5,61 m²
AR:	2,90 m²
Kind:	12,55 m²
Schlafen:	12,59 m²
Bad/WC:	7,42 m²
Essen/Wohnen:	27,81 m²
Küche:	7,84 m²

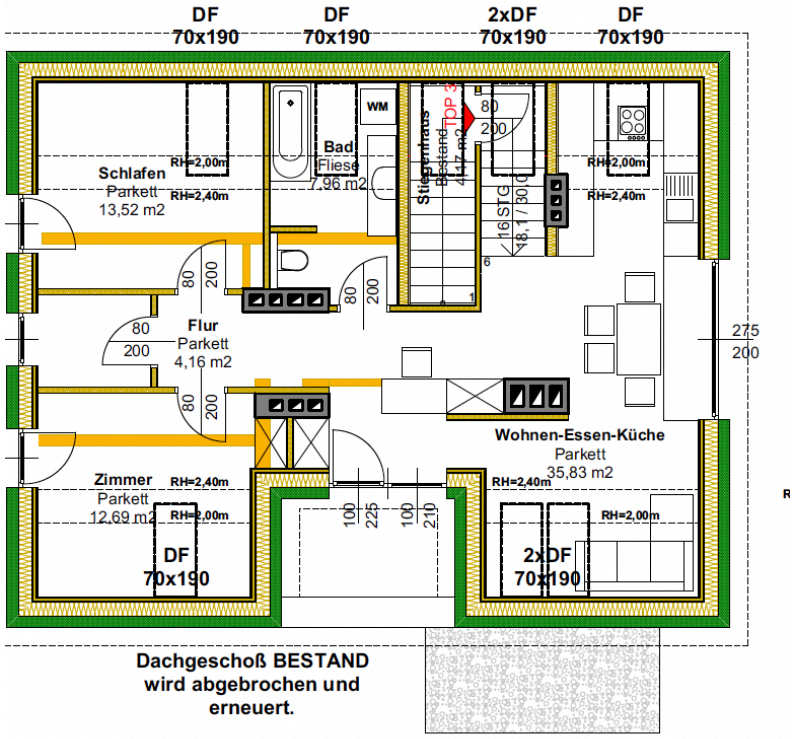
GESAMT: 76,72 m²



Genehmigter Umbauplan - Top 3

Flur:	4,16 m²
Kind:	12,69 m²
Schlafen:	13,52 m²
Bad/WC:	7,96 m²
Essen/Wohnen/Küche:	35,83 m²

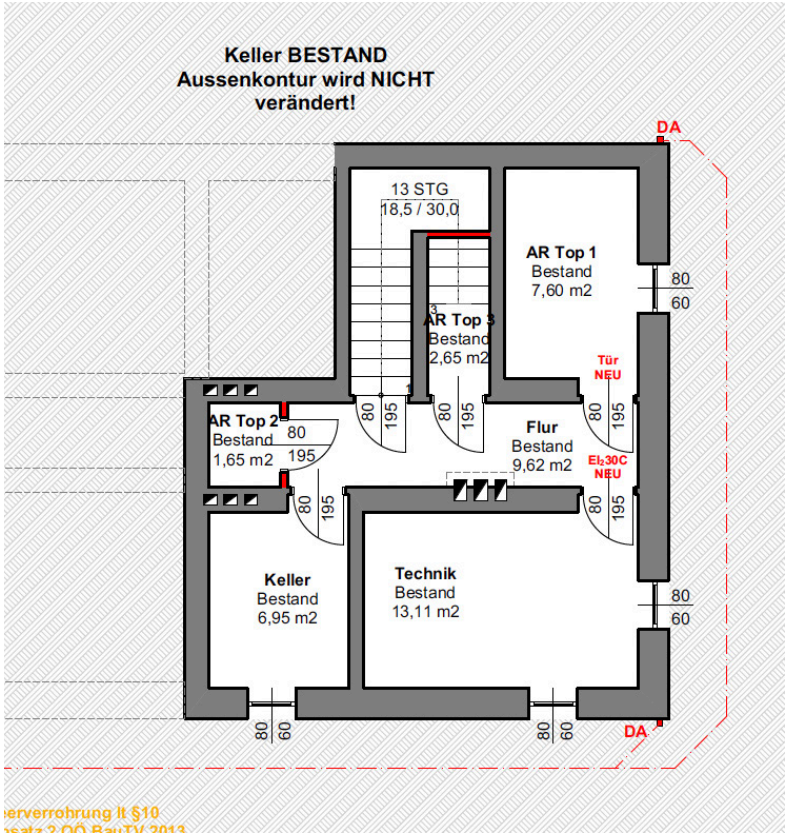
GESAMT: 74,16 m²



Keller

Flur:	9,62 m²
AR Top 1:	7,60 m²
AR Top 2:	1,65 m²
AR Top 3:	2,65 m²
Kellerraum:	6,95 m²
Technik:	13,11 m²

GESAMT: 41,58 m²



Bad Schallerbach - Malerisches Hausruckviertel

Die Marktgemeinde Bad Schallerbach liegt auf 308 m Seehöhe im malerischen und hügeligen Hausruckviertel und zählt eine Gesamteinwohnerzahl von 4.210 Personen. Linz, die Kultur- und Landeshauptstadt Oberösterreichs, liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist durch die hervor-ragenden Verkehrsanbindungen (Autobahn A8 und Hauptverkehrsstrecke der Bahn) in Kürze zu erreichen. Bekannt ist die Gemeinde Bad Schallerbach unter anderem als erholsamer Kur- und Thermalort, doch auch die Wirtschaft hat einen hohen Stellenwert. Jährlich finden zahlreiche Veranstaltungen wie das Marktfest, das Gauklerfest und das Winterdorf statt. Alle Faktoren zusammen, machen das Wohnen in Bad Schallerbach attraktiv.

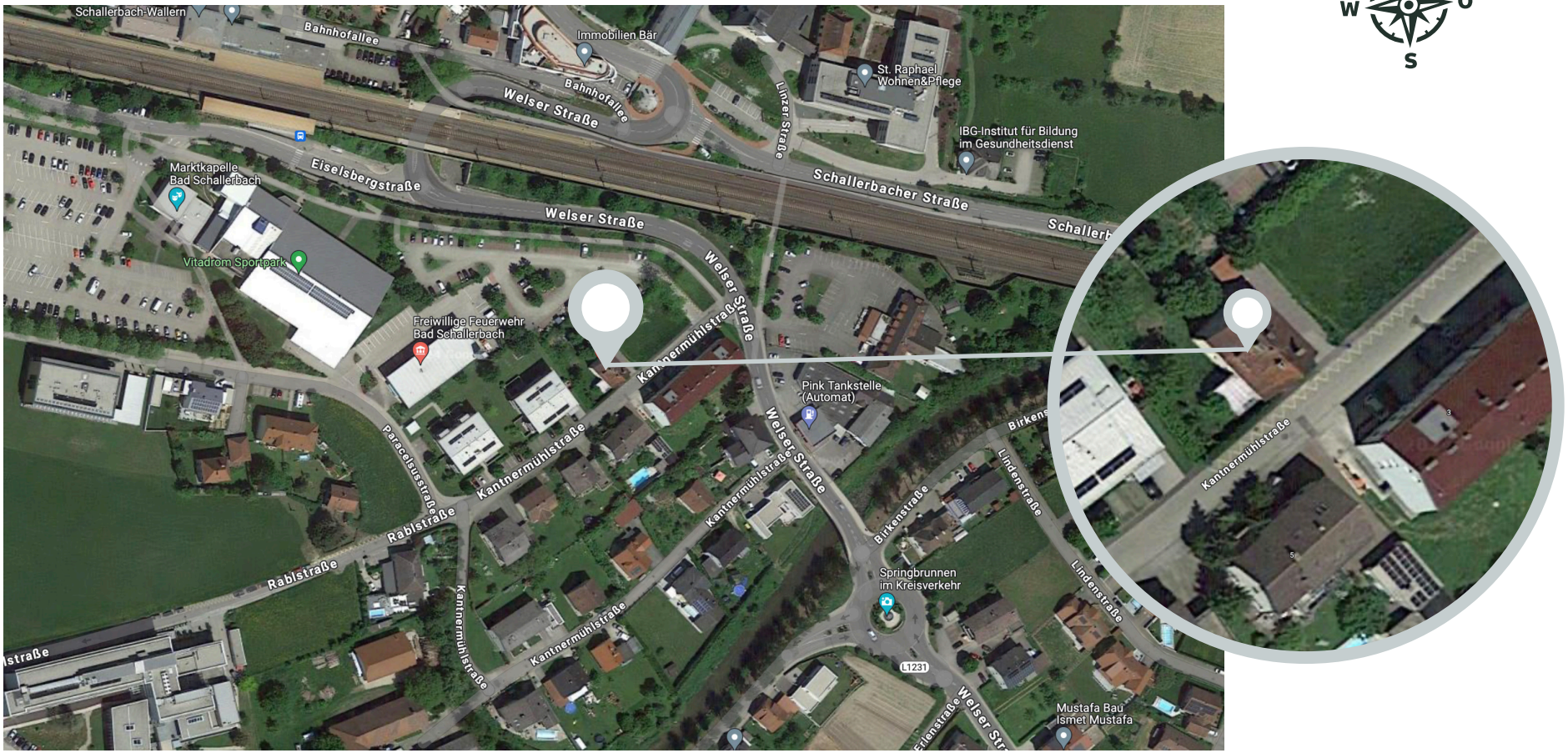
Entfernungen

- Apotheke 650 m / 9 min
- Arzt 120 m / 2 min
- Bahnhof 400 m / 5 min
- Volksschule 950 m / 14 min
- Friseur 450 m / 6 min
- Nahversorger 750 m / 11 min
- Fitnesstudio 180 m / 3 min
- Aquapulco/Therme 500 km / 7 min

KANTERMÜHLSTRAßE 6

HAUS MIT POTENTIAL • IN BESTER LAGE •

4701 BAD SCHALLERBACH



N

W O

S

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

Jetzt gleich Beratungsgespräch vereinbaren!

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.