



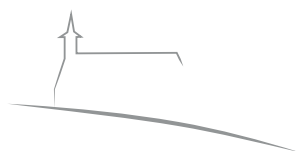
Magdalena-Blick

Höhenstraße 10 | 4701 Bad Schallerbach



Wohnen mit Weitblick am Magdalenenberg

EIN CHARMANTES ZUHAUSE MIT POTENZIAL - IN SONNIGER RUHELAGE ÜBER BAD SCHALLERBACH



WOHNEN MIT WEITBLICK am Magdalenenberg

EIN CHARMANTES ZUHAUSE MIT POTENZIAL - IN SONNIGER RUHELAGE ÜBER BAD SCHALLERBACH

Willkommen in der Höhenstraße 10 - einem Ort, der Ruhe, Aussicht und die Nähe zum Leben verbindet. Dieses charmante Haus thront auf einer leichten Anhöhe in Bad Schallerbach, umgeben von Einfamilienhäusern und grüner Umgebung. Wer hier wohnt, genießt nicht nur ein Zuhause mit viel Potenzial, sondern auch eine Lage, die sich im Alltag bezahlt macht: Therme, Bahnhof, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.



DIE ECKDATEN im Überblick.



- Wohnfläche EG: ca. 93,16 m²
- Rohdachboden OG: zusätzlich ca. 93 m² ausbaubar
- Grundstück mit Ausblick und Südterrasse
- Großzügiger Balkon mit Blick über den Ort
- Garage + zusätzlicher Stellplatz
- Beheizung: E-Speicheröfen + Heizkamin
- Küche, Schlafzimmer & Wohnzimmer im Preis enthalten

EIN HAUS – das mitwächst.



Das Erdgeschoss ist sofort be-
ziehbar und bietet eine angeneh-
me Raumaufteilung für Singles,
Paare oder kleine Familien. Der
rund 93 m² große Dachboden ist
baulich gut vorbereitet und kann
zu hochwertigem Wohnraum aus-
gebaut werden – mit ausreichend
Platz für ein großzügiges Atelier,
Schlafzimmer mit Fernblick oder
ein zweites, eigenständiges Wohn-
geschoss.

Ob Generationenwohnen, Zwei-
Parteien-Haus oder Ferienwoh-
nung: Die Möglichkeiten sind
vielfältig – besonders in Bad
Schallerbach, wo durch Therme,
Reha-Zentrum und Kurbetriebe
ganzjährig eine hohe Nachfrage
nach Unterkünften besteht. Wer
hier klug investiert, schafft nicht
nur mehr Platz, sondern echtes
Zusatzpotenzial.

Die vorhandene Einbauküche so-
wie Wohn- und Schlafzimmer blei-
ben im Haus und erleichtern den
Einstieg in das neue Zuhause. Und
wer Gäste empfängt, hat neben
der Garage auch einen weiteren
Parkplatz direkt am Grundstück.

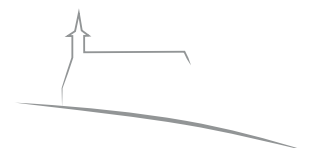
RUHELAGE mit Stadtanschluss

Die Höhenstraße zählt zu den ruhigen Adressen von Bad Schallerbach - leicht erhöht gelegen, mit schönem Blick auf den Ort und nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Ob Einkauf, Bahnhof, Arzttermin oder Thermenbesuch: alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Wels ist in nur 15 Minuten mit dem Auto oder Zug erreichbar, Linz in etwa einer halben Stunde.



Fazit

Dieses Haus ist wie gemacht für alle, die ein solides Zuhause in bester Lage suchen - mit der Freiheit, sich baulich noch zu entfalten. Die Kombination aus Südlage, Balkon, Garage und ausbaubarem Dachboden ist in Bad Schallerbach selten - und das zu einem Preis, der überzeugt.

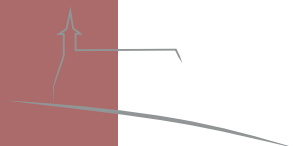


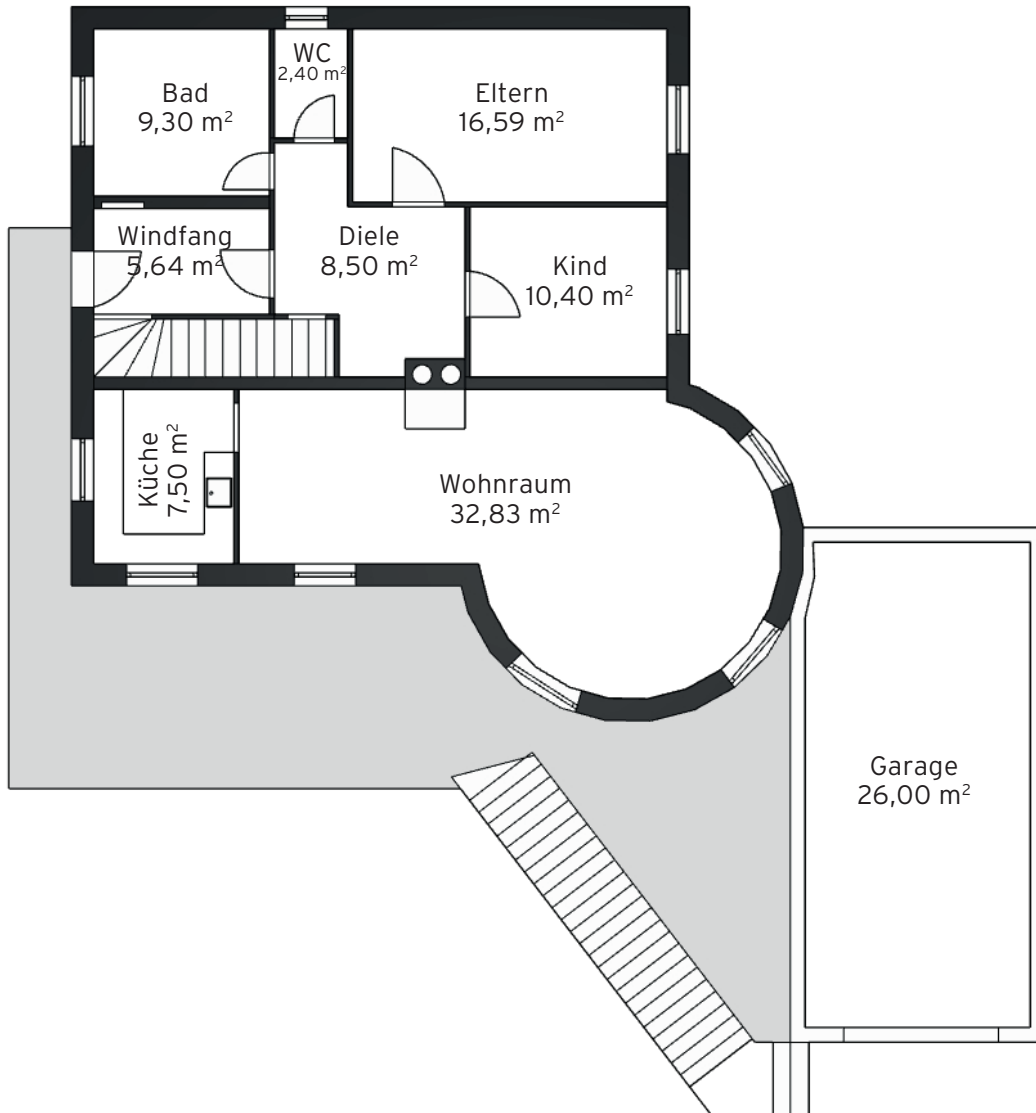
Highlights auf einen Blick

- Ruhige Lage mit Blick auf den Magdalenenberg
- Balkon & Terrasse mit Weitblick
- 93 m² ausbaufähiger Dachboden
- Zentrum & Therme fußläufig erreichbar

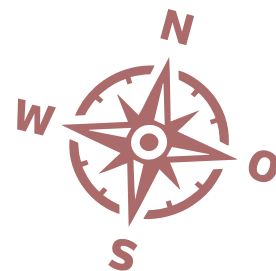


Grundstücksfläche	ca. 722m²
Widmung	Wohngebiet
Wohnfläche	ca. 93,16 m²
Ausbaubarer Dachboden	ca. 93m² Dachboden





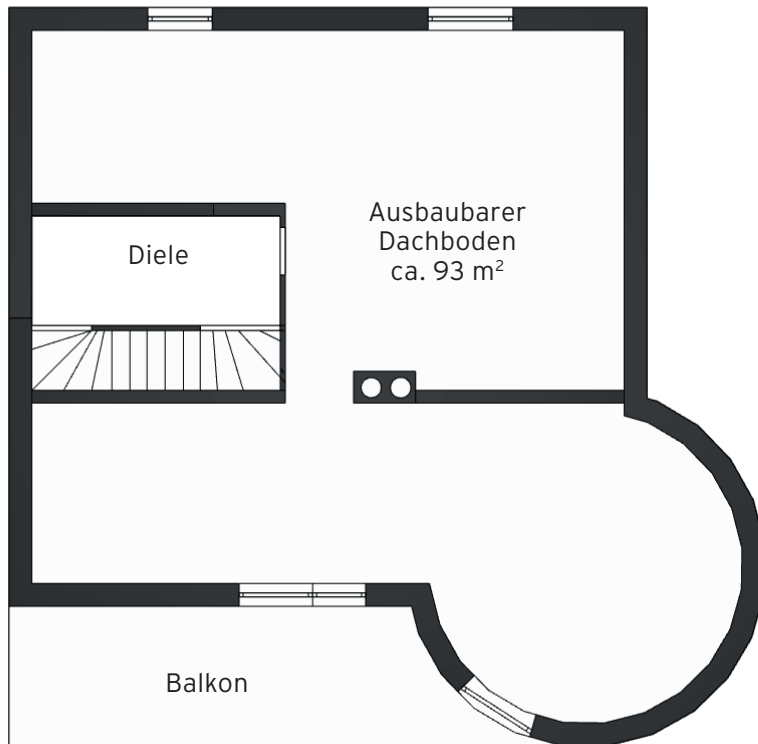
Erdgeschoss



WINDFANG	5,64 m ²
DIELE	8,50 m ²
WOHNRAUM	32,83 m ²
KÜCHE	7,50 m ²
KIND	10,40 m ²
ELTERN	16,59 m ²
WC	2,40 m ²
BAD	9,30 m ²

SUMME 93,16m²

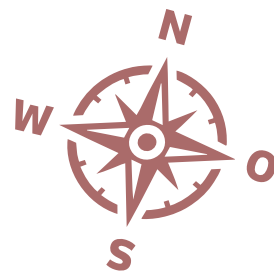
GARAGE 26,00 m²



Dachgeschoss

AUSBAUBAR CA. 93 m²

SUMME ca. 93 m²



ÜBERBLICK

Grundstücksfläche	ca. 722m ²
Widmung	Wohngebiet
Wohnfläche	ca. 93,16 m ²
Ausbaubarer Dachboden	ca. 93m ² Dachboden

€ 349.000

Kaufpreis vom
Magdalena-Blick

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.



GRUNDBUCH

KG 44030 | EZ 841
GST-NR 1047/1

ENERGIEAUSWEIS

HWB 221,9 Energieklasse: G
f_{GEE,SK} 5,01 Energieklasse: G



 Ausblick





Galerie





Galerie





 Galerie





 Galerie



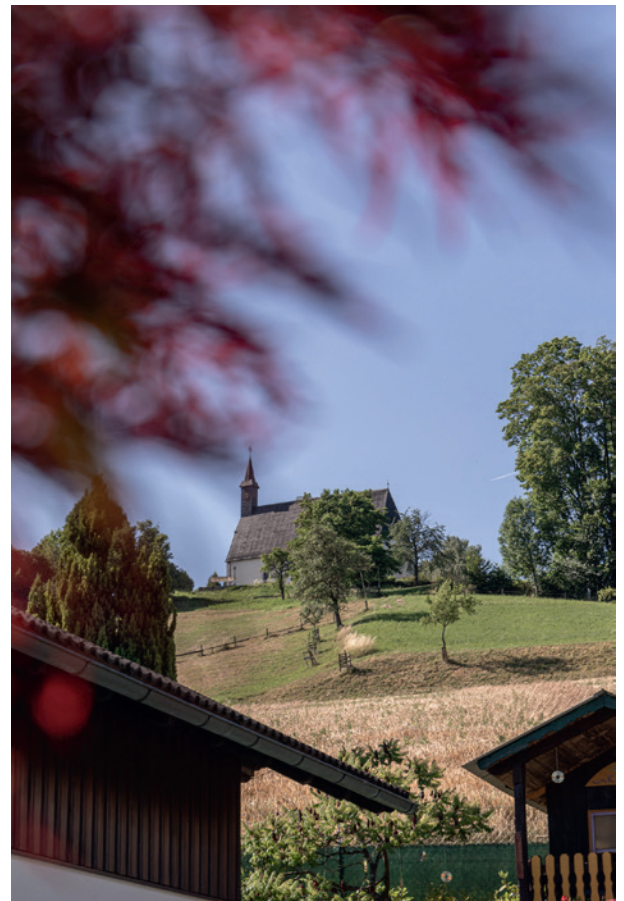


 Galerie





 Galerie



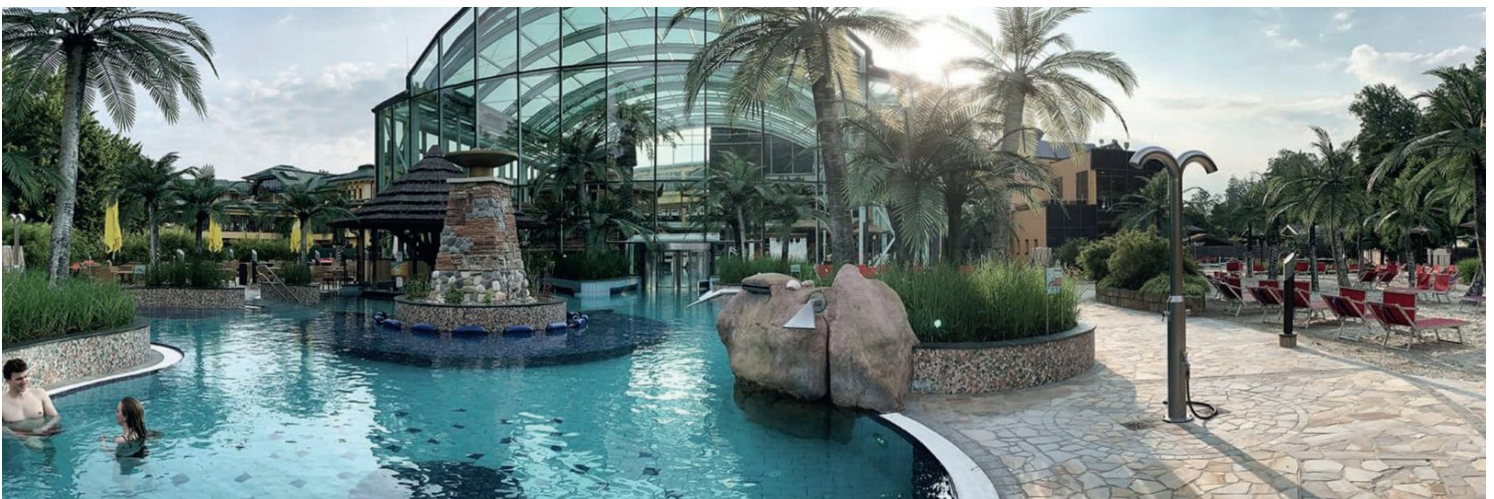
BAD SCHALLERBACH

8,49km² / 4.500 Einwohner*innen

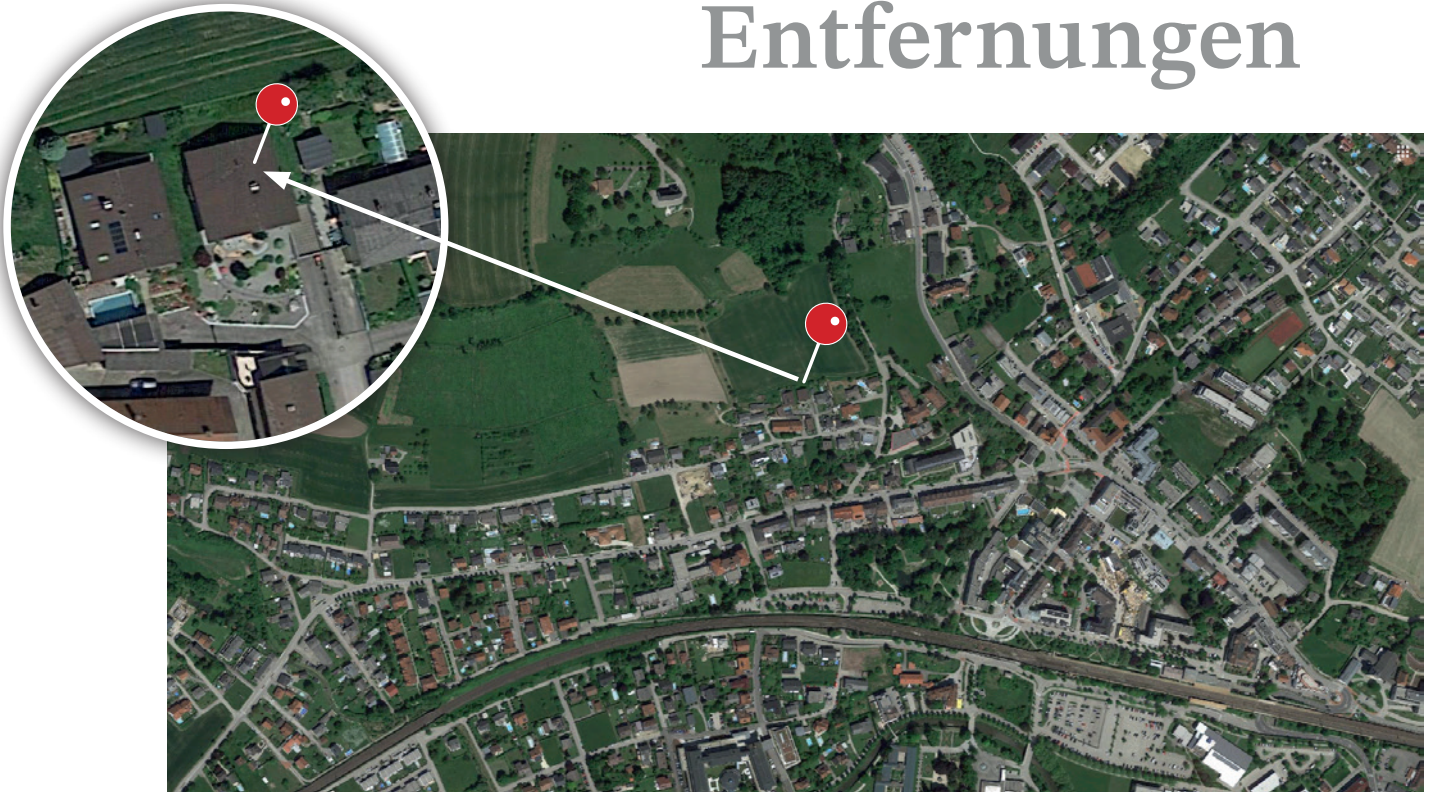


Bad Schallerbach ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur. Die Wohnung liegt absolut zentral, sodass sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Restaurants und Cafés bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Umgebung bietet zudem eine hohe Freizeitqualität 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 800m 12min	
Apotheke 700m 11min	
Bahnhof 950m 14min	
Bus 300m 5min	
Volksschule 700m 10min	
Friseur 550m 9min	
Gastronomie 650m 10min	

KONTAKT



immobilien
bär

„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“



Katharina Bräuer
Vermittlung

M +43 660 10 77 697

E katharina.brauer@immobaer.at

Bürozeiten:

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

**Linzer Straße 26
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 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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.