

Helle 3-Zimmer-Wohnung

mit Loggia im Zentrum von Bad Schallerbach

LEHARSTRASSE 1 | 4701 BAD SCHALLERBACH

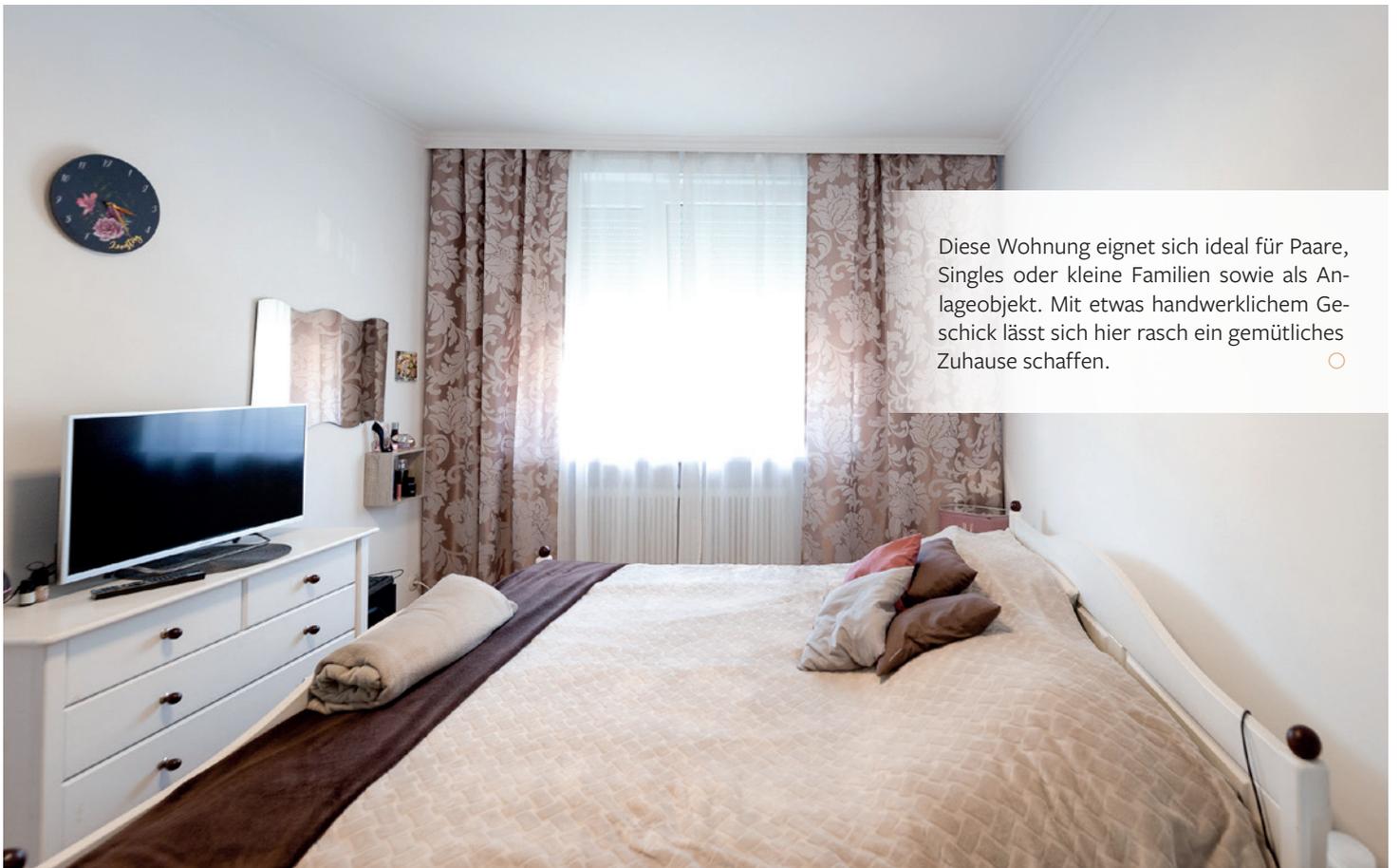


Freundlich, Zentral, Naturnah ◦

Diese freundliche und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Bad Schallerbach und besticht durch ihre ruhige Umgebung sowie den Blick ins Grüne. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrparteienhaus, das 1970 von der OÖ Wohnbau errichtet und im Jahr 2006 saniert wurde.

Mit ihrer praktischen Aufteilung, einer Loggia und solidem Zustand bietet sie sowohl Eigennutzern als auch Anlegern eine attraktive Möglichkeit.







Daten

Baujahr: 1970

Wohnfläche: ca. 53m²

Loggia: ca. 7,30m²

Inklusive Lift

Verfügbarkeit: ab Juli

Gepflegter Zustand mit eventuellen
Renovierungsarbeiten von Bad und WC

Gasheizung seit 2013

Großzügiges Kellerabteil

Parkplatz vorhanden, nicht zugeordnet



Das könnte
Ihre Aussicht
sein



Highlights

- Zentrale und ruhige Lage im Herzen von Bad Schallerbach
- Sonnige Loggia (Nordwest Ausrichtung) mit Blick ins Grüne
- Gepflegter Zustand, mit Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Parkplätze vor dem Haus vorhanden (nicht zugeordnet)
- Auch für Anleger geeignet



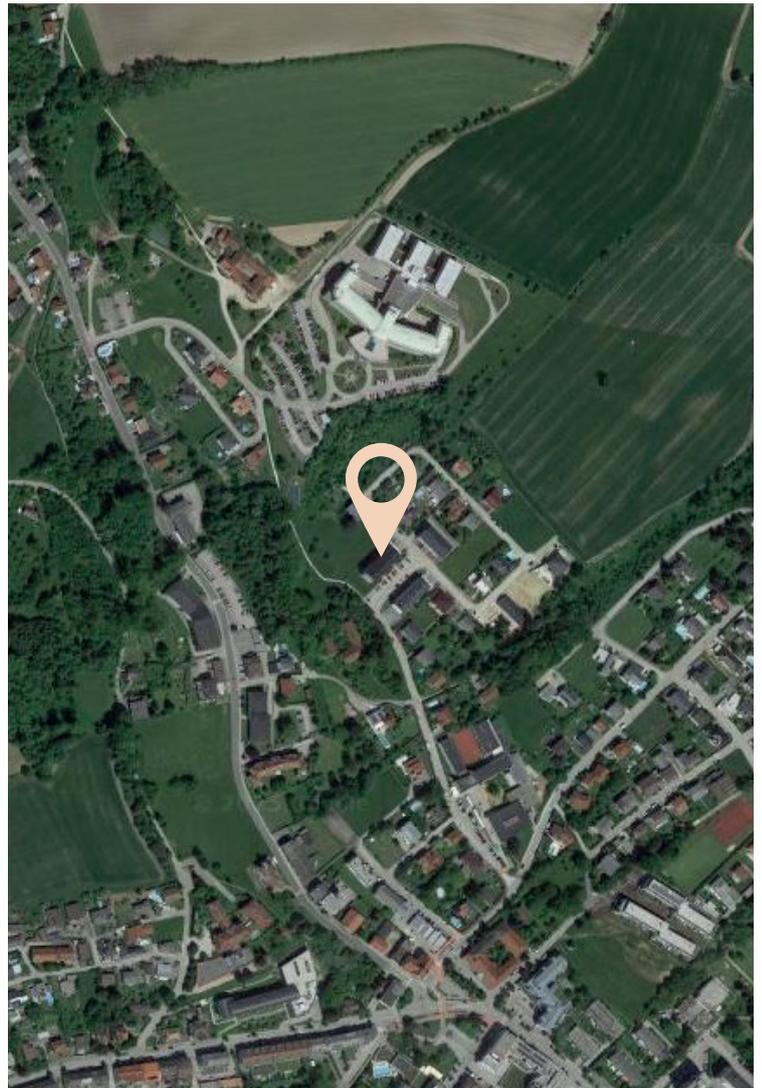
Lage



Die Wohnung befindet sich in bester Lage von Bad Schallerbach – in fußläufiger Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln und dem beliebten EurothermenResort. Auch Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Entfernungen

- Apotheke:800m / 3min mit Auto
- Arzt: 1 km / 3min mit Auto
- Bahnhof: 1km / 3min mit Auto
- Volksschule:300m / 4min zu Fuß
- Friseur:..... 1,1 km / 3min zu Auto
- Supermarkt:650m / 8min zu Fuß
- Gastronomie:700m / 8min zu Fuß
- Aquapulco 1,8km / 5min mit Auto





Sanierung 2006:

- Vollwärmeschutz an der Fassade
- Dacherneuerung samt Dachstuhlverstärkung und Kaltdach mit Tonziegeleindeckung
- Kellerdeckendämmung
- Oberste Geschosdeckendämmung
- Balkonsanierung (Betoninstandsetzung, Abdichtung, neue Fliesen)
- Erneuerung Sprechanlage mit Videofunktion

Sanierung 2023:

- Sprechanlage repariert
- Aufzug Nachrüstung Lichtabschalter
- Aufzug Umbau Notruftelefon auf Notrufkommunikationssystem GSM-IP
- Einbau einer Wasserzähler-Einbaugarnitur
- Einbau eines Fluchttürschlosses bei der Hauseingangstüre
- Verschließen von Fassadenlöchern (Spechtlöcher)



Plan

Wohnzimmer:.....ca. 19,92m²
Küche:.....ca. 4,56m²
Bad:.....ca. 2,88m²
WC:.....ca. 1,62m²
Zimmer.....ca. 11,40m²
Kabinett.....ca. 8,36m²
Flur:.....ca. 3,78m²
AR:.....ca. 1,28m²

Gesamt: ca. 53m²

Loggia: ca. 7,30m²

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 51 kWh/m² Klasse C

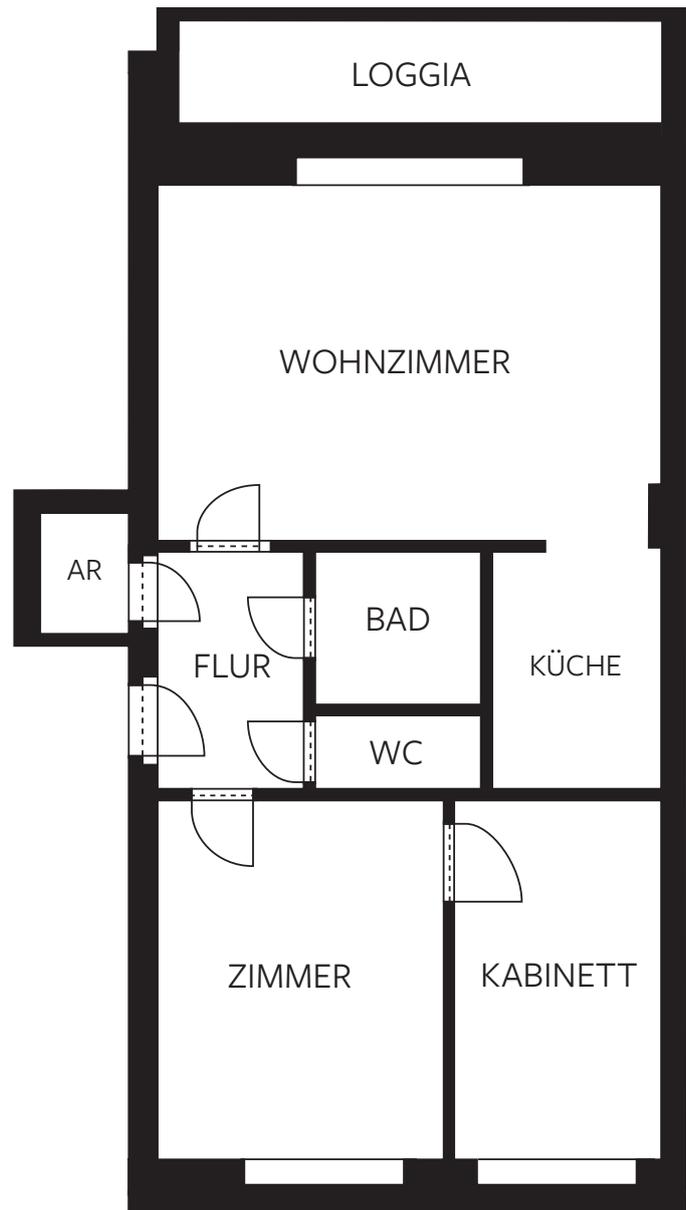
f_{GEE,SK}: 1,03 Klasse C

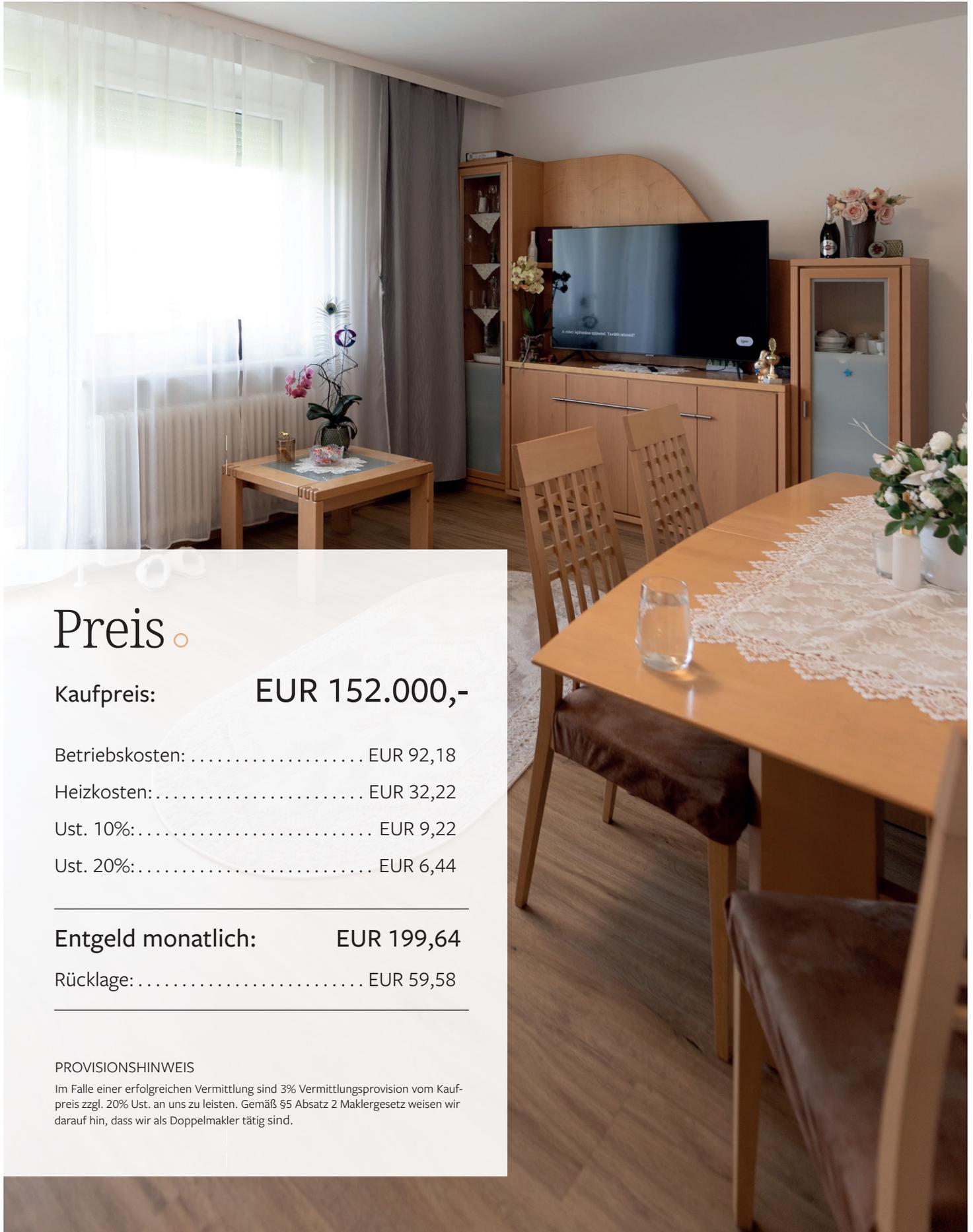
GRUNDBUCH

GST.Nr. 599/25

EZ 761

KG 44030 Schönau





Preis

Kaufpreis: EUR 152.000,-

Betriebskosten: EUR 92,18

Heizkosten: EUR 32,22

Ust. 10%: EUR 9,22

Ust. 20%: EUR 6,44

Entgeld monatlich: EUR 199,64

Rücklage: EUR 59,58

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 unbeschwerteren 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 Obst- und Hügel-land 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

Michaela Hochreiter MBA

M +43 664 52 35 769

E michaela.hochreiter@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 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.