

„So gemütlich“ Wohnung mit Loggia



55 m² Wohnung in guter Lage von Bad Schallerbach



Diese gepflegte 2-Zimmerwohnung in der Welser Straße 10 überzeugt mit einer ruhigen Lage und einer sonnigen Süd-Loggia mit Blick in den Garten. Die moderne Fußbodenheizung mit Tiefenbohrung sorgt für hohen Wohnkomfort bei besonders niedrigen Heizkosten. Ein ruhiger Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz, ein Tiefgaragenplatz sowie die vor wenigen Jahren umfassend sanierte Wohnanlage runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre ausgezeichnete Lage: Die Autobahn ist in wenigen Autominuten erreichbar, während das Ortszentrum von Bad Schallerbach, der Bahnhof sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bequem in rund 10 Gehminuten zu erreichen sind.





Daten

Wohnfläche:	ca. 55,35 m ²
Loggia:	ca. 12,70 m ²
Garage:	ca. 12,44 m ²
Zimmer:	2 (lichtdurchfluteter Wohnbereich)
Möblierung:	teilweise
Baujahr:	1986



- **Bodenheizung mit Tiefenbohrung + niedrige Heizkosten EUR 26,22 pro Monat**
- **ruhiger Garten (abgewandt von der Straße) zur Mitbenützung**
- **Spielplatz für Kinder im Garten**
- **Tiefgaragenplatz**
- **Loggia Garten Südausrichtung**
- **Sanierung der gesamten Anlage vor 3 Jahren**

Plan

Vorraum: 6,63 m²

AR: 2,07 m²

WC: 2,30 m²

Küche: 7,27 m²

Wohnzimmer: 21,66 m²

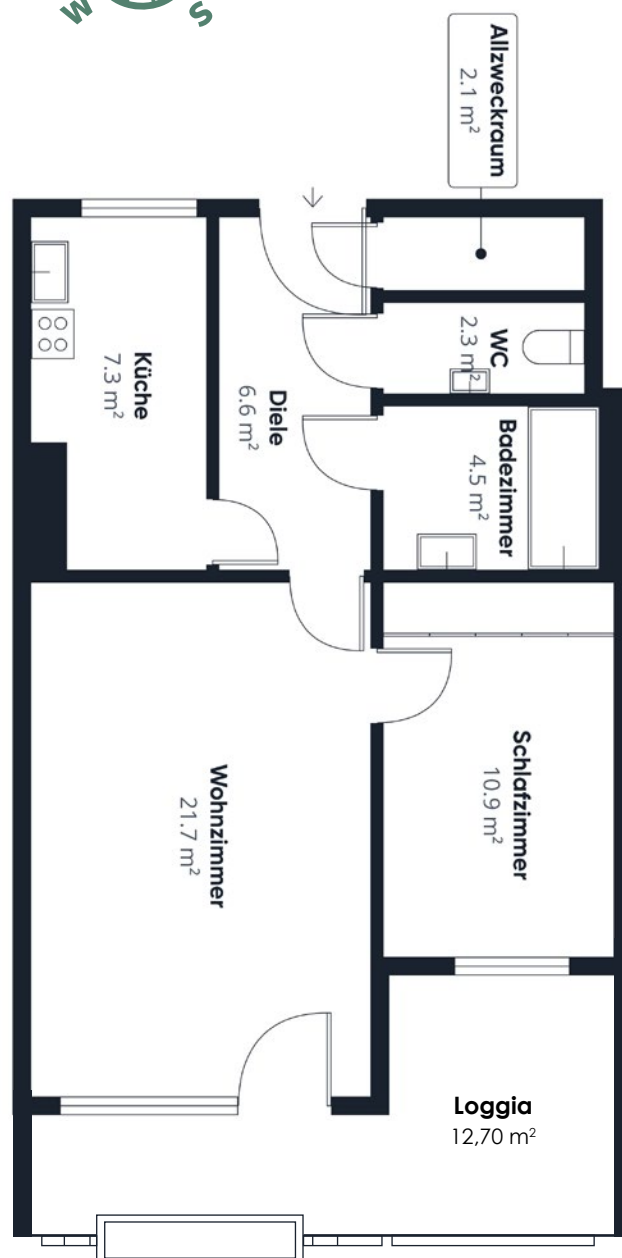
Schlafzimmer: 10,92 m²

Badezimmer: 4,50 m²

GESAMT: ca. 55,35 m²

Loggia: 12,70 m²

Garage: 12,44 m²





BRUTTO
EUR 159.000,-

Betriebskosten: **EUR 199,53** inkl. USt.

Heizkosten: **EUR 26,22** inkl. USt.

Rücklage: **EUR 88,94** ohne USt.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF,SK} 30,89 kWh/m²a Energieklasse: B+C
f_{GEE,SK} 1,08 Energieklasse: C

GRUNDBUCH

GST.Nr. 741/9
EZ 315
KG 44030 Schönau

Lage



Google Maps Quelle: www.google.com/maps

„Ihr neues Zuhause wartet!

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Bad Schallerbach

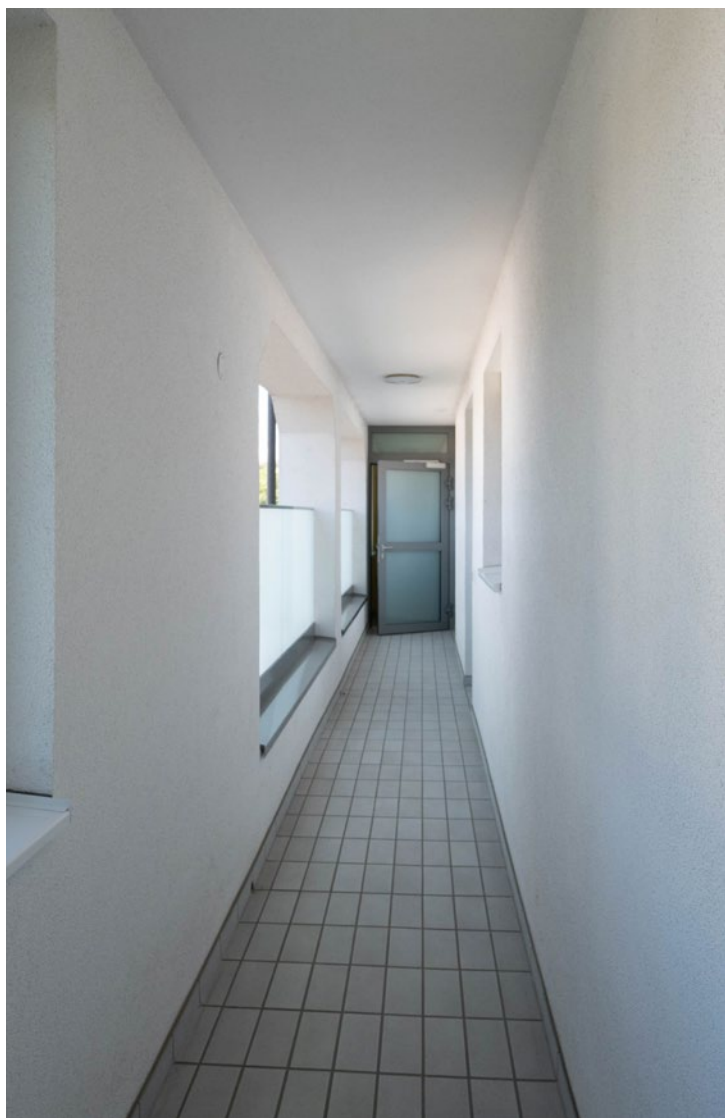
8,51 km² | 4.548 Einwohner



Eine Gemeinde die voll Wellness sprudelt. Leben an der Quelle ist hier das Motto. Die 4328 Einwohner* innen wissen das wohl zu schätzen. Denn in Bad Schallerbach wird einiges geboten. Allem voran ist der Ort durch sein Heilbad und als Kurort bekannt. In der Thermenregion finden große & kleine SPA-Liebhaberinnen für jeden Geschmack das richtige. Aber auch abseits von Kur und Wellness trifft man in der Gemeinde auf ein freundliches Netz an Geschäften, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Schöne daran, alles ist fußläufig gut erreichbar. Rund um

Bad Schallerbach ist man mitten in die Natur eingebettet. Ausflüge in das Obsthügelland sind eine willkommene Abwechslung. Die praktische Lage der Kurgemeinde bietet außerdem mit dem Auto oder mit dem Zug wunderbare Anbindungen in die nächstgelegenen Städte Grieskirchen, Wels oder auch Linz und Passau. Die Autobahn ist nur wenige Kilometer entfernt, was Bad Schallerbach infrastrukturell noch interessanter macht. Man lebt hier am Land, genießt ein hochwertiges Wellnessangebot und erreicht Städte für den urbanen Flair in Windeseile. Ganz klar. Leben an der Quelle.

Entfernungen



Kindergarten: 0,9 km / 11 min



Apotheke: 1 km / 12 min



Arzt: 0,8 km / 10 min



Bahnhof: 0,7 km / 8 min



Volksschule: 1,3 km / 3 min



Friseur: 0,8 km / 10 min



Nahversorger: 1,1 km / 3 min



Gastronomie: 1,1 km / 3 min



So ist...



So könnte...



Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.

So ist...



So könnte...



Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.

So ist...



So könnte...



Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.

So ist...



So könnte...



Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.



Ihre
Wohnung







KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Mag. Robert Haslehner

T: +43 676 62 62 555

E: robert.haslehner@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH,
Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach



Herstellungs-
und Verlagsort:
Bad Schallerbach

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. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! 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. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.