

# Lovely Modern Home

mit Grünblick



4701 Bad Schallerbach | Grieskirchnerstraße 13a



## Wohnqualität in zentraler Lage:

Top-Sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgarage und Blick ins Grüne

**D**iese ca. 101 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in Bad Schallerbach verbindet ruhiges Wohnen mit einer attraktiven Lage direkt am Park. Mit ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon, hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Grundriss bietet sie Platz für die ganze Familie. Die überschaubare Hausgemeinschaft (nur 6 Parteien im Stiegenhaus) sorgt zusätzlich für Privatsphäre und ein angenehmes Wohnklima.



## Hochwertige Ausstattung

**B**esonderes Augenmerk wurde auf die Küche gelegt: Bora-Abzugssystem, robuste Steinarbeitsplatte und maßgefertigte Möbel von der Tischlerei Kreuzmayr machen sie zum Herzstück der Wohnung. Zeitlose 60/90er Fliesen und ausgesuchte Materialien runden das Bild ab.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die gemütliche Loggia mit Parkblick. Wenn man noch mehr Natur genießen möchte, gelangt man über einen direkten Zugang im Erdgeschossbereich in den Park.



## Daten

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>     | ca. 101 m <sup>2</sup> |
| <b>Balkon:</b>         | ca. 7,5 m <sup>2</sup> |
| <b>Baujahr:</b>        | 1995                   |
| <b>Hausverwaltung:</b> | OÖ Wohnbau             |



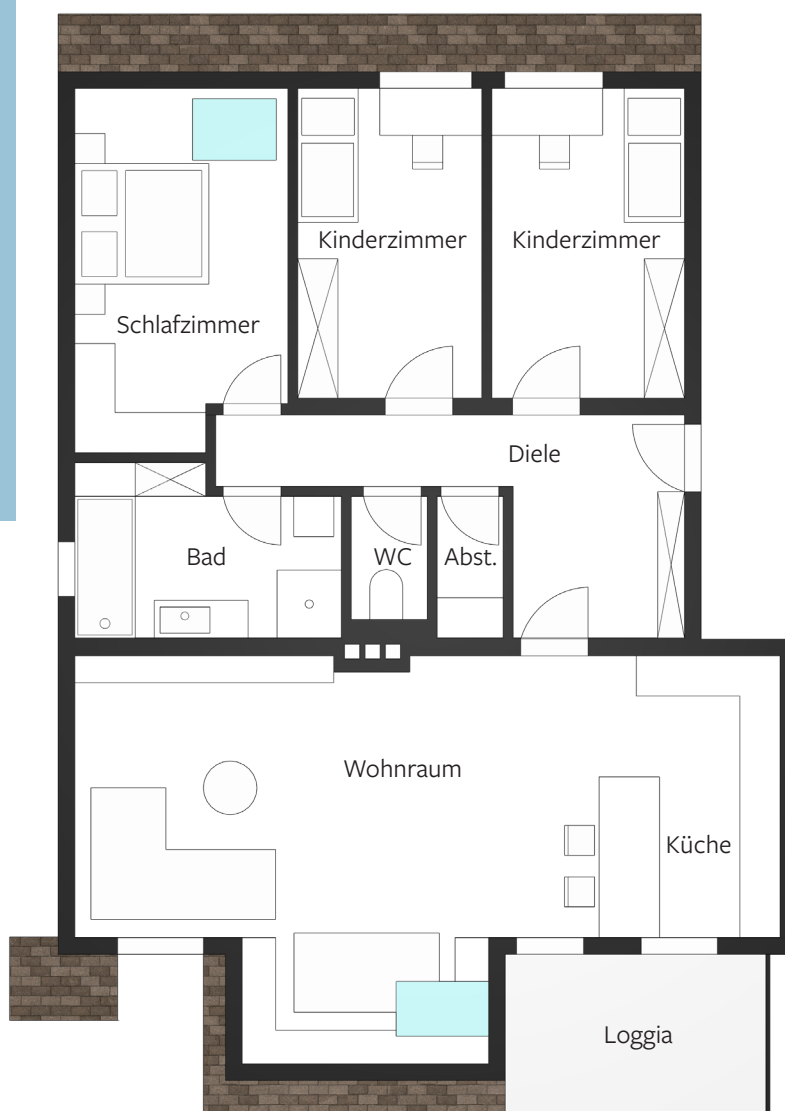
# Highlights

- ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 7,5 m<sup>2</sup> Balkon
- 4 Zimmer mit optimaler Aufteilung
- Sanierung 2019: komplette Innenbereiche erneuert
- Fenster 2020 neu von **Sageder** inkl. Rolläden & Fliegengitter
- Badezimmer & WC modernisiert  
Boiler 2025 erneuert (Lebensdauer ca. 30 Jahre)
- Lichtkonzept mit Dimmern
- Echtholzboden von **Team7**
- Tiefgaragenstellplatz
- direkter Zugang zum Park

# Plan

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Diele:        | 10,74 m <sup>2</sup> |
| Wohnzimmer:   | 30,04 m <sup>2</sup> |
| Küche:        | 8,37 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum:  | 1,62 m <sup>2</sup>  |
| WC:           | 1,71 m <sup>2</sup>  |
| Bad:          | 7,61 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer: | 13,26 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer: | 10,13 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer: | 10,25 m <sup>2</sup> |

**Gesamt:** 101,25 m<sup>2</sup>  
Loggia: 7,52 m<sup>2</sup>





# Kaufpreis

GESAMT

## EUR 369.000,-

**Betriebskosten:** EUR 254,30

**Rücklagen:** EUR 140,41

**Heizkosten:** EUR 43,08

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.

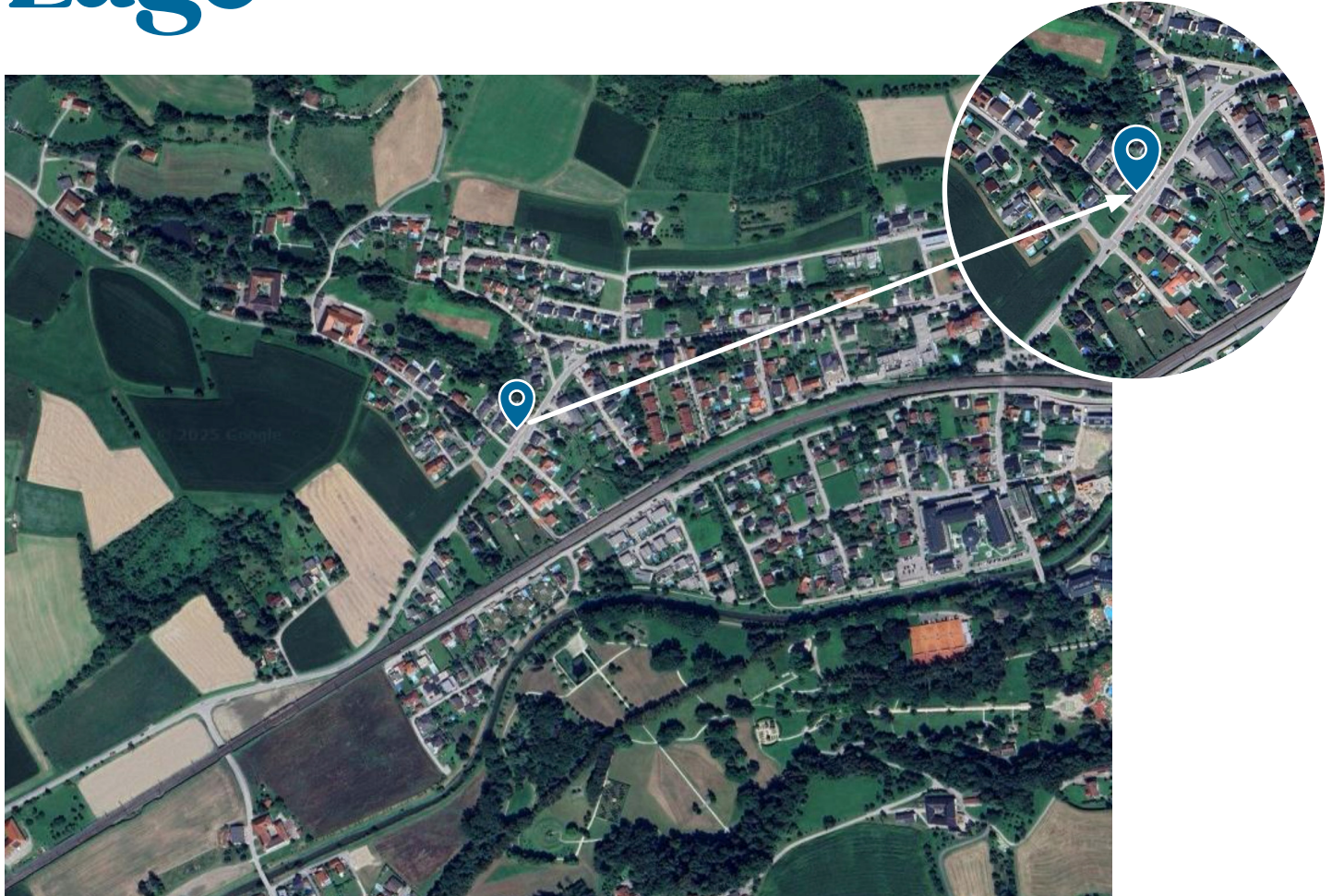
#### ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>REF,SK</sub> 53 kWh/m<sup>2</sup>a    Energieklasse: C  
f<sub>GEE</sub> 1,10    Energieklasse: C

#### GRUNDBUCH

GST.Nr. 966/4, .127  
EZ. 1180  
KG-Nr. 44030 Schönauf

# Lage



## Ihr neues Zuhause wartet!

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

# Bad Schallerbach

8,51 km<sup>2</sup> | 4.548 Einwohner



**E**ine 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: 1,4 km / 2 min 

Apotheke: 1,3 km / 2 min 

Arzt: 650 m / 1 min 

Bahnhof: 1,3 km / 3 min 

Volksschule: 1,3 km / 2 min 

Friseur: 1,5 km / 3 min 

Nahversorger: 1,1 km / 2 min 

Gastronomie: 1,3 km / 3 min 





# KONTAKT



**Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!**



**immobilien  
bär**

**Katharina Bräuer**

**M** +43 660 10 77 697

**E** [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@immobaer.at)

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://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.