Wohntraum mit viel Platz im Herzen von Bad Schallerbach

Objektnummer: 621

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	763,00 m²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH

Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 64
H +43 (0) 664 355 86

Gerne stehe ich Ihnen [illegible] termin zur Verfügung.

EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN
BIS ZU € 1.000,-
BEI ERFOLGREICHER
VERMITTLUNG
TIPPGEBERPROVISION
GARANTIERT!

IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT

Lastschriftanzeige/Rechnung

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
Grieskirchner Straße 26, Tür 2, 4701 Bad Schallerbach				
Grundsteuer -B-	01.10.2024-31.12.2024	140-2-0633/3, EZ 633		
		Messbetrag 72,02 x Hebesatz 500/100, davon 1/4	90,03	0 %
Wassergebühr	01.07.2024-30.09.2024	Akonto Zählernummer 24839898	56,84	10 %
Kanalben.Gebühr	01.07.2024-30.09.2024	Akonto	107,96	10 %
Zählermiete	01.07.2024-30.09.2024	4 m³ Zähler		
		1 Stück x 18,61 4 m³ Zähler, davon 1/4	4,65	10 %
Abfall-Grundgebühr	01.07.2024-30.09.2024	Restabfalltonne 90 Liter		
		1 Stück x 34,65 Restabfalltonne 90 Liter, davon 1/4	8,66	10 %
Müllabfuhr 90 l Tonne	01.07.2024-30.09.2024	4-wöchentliche Entleerung		
		1 Stück x 94,40 4-wöchentliche Entleerung, davon 1/4	23,60	10 %

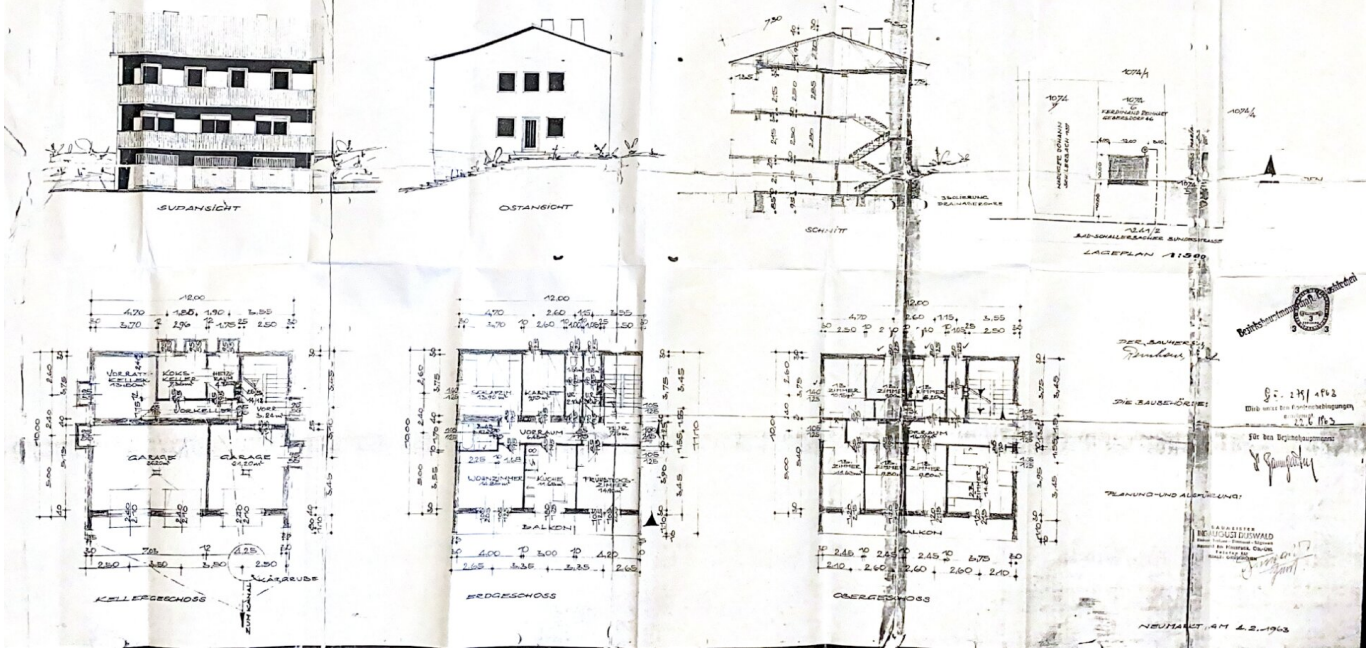
0,00 %	netto	90,03	Ust-Betr.	0,00	**Vorschreibungsbetrag**	**291,74 EUR**
10,00 %	netto	183,37	Ust-Betr.	18,34		

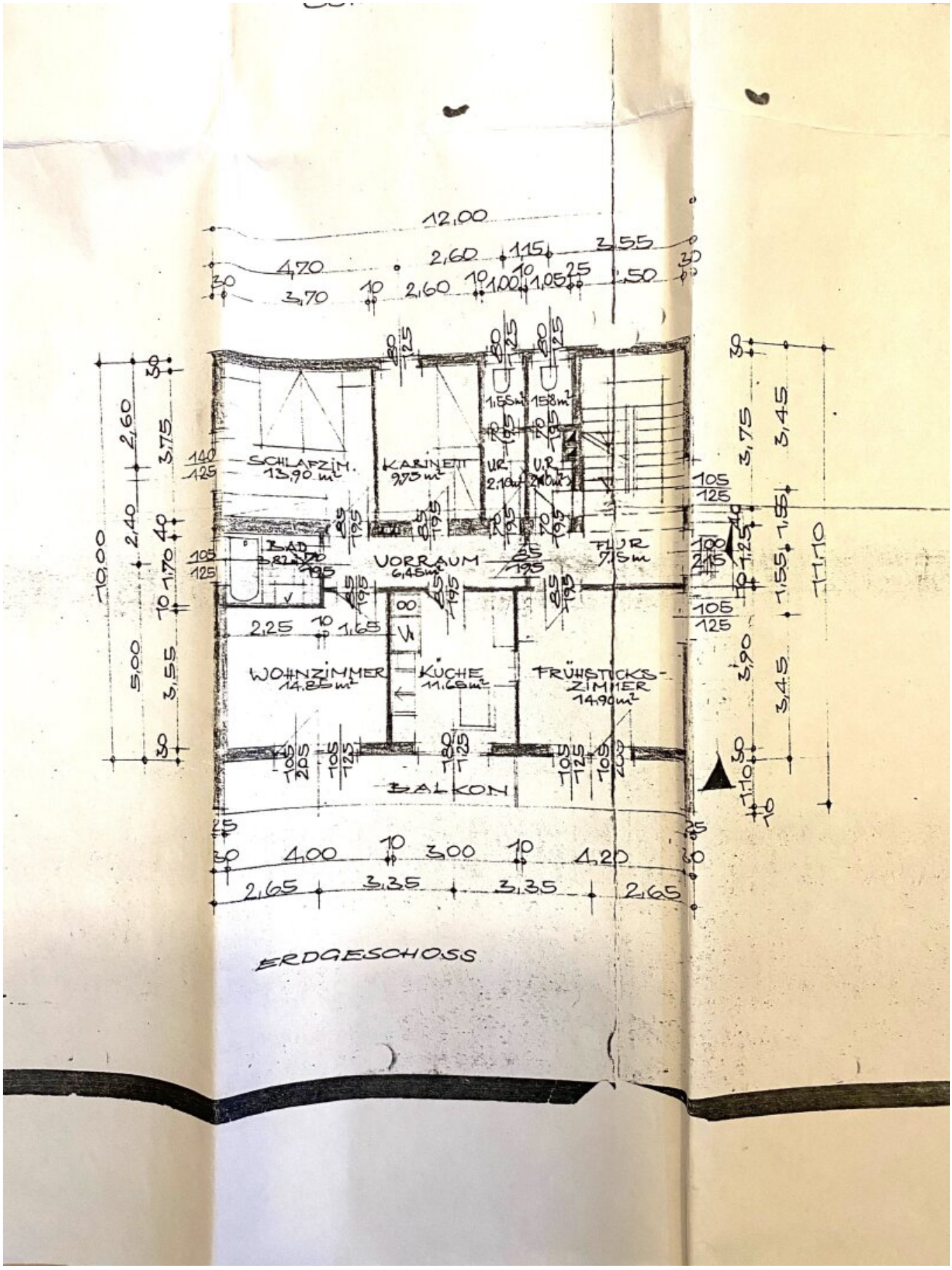
Der Bürgermeister: Ing. Markus Brandlmayr

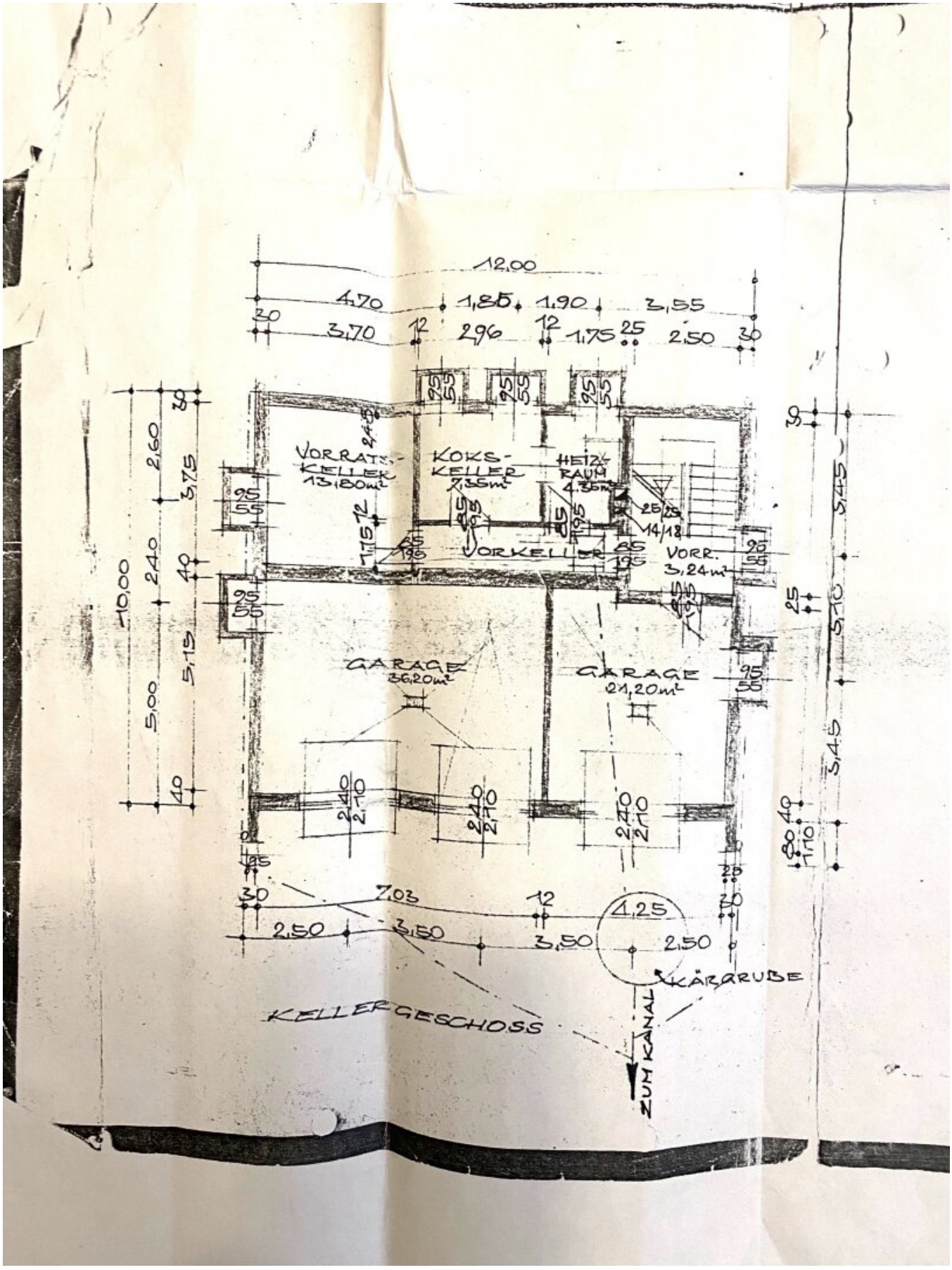
EINREICHPLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES AUF GR. PARZ. 1074/6 K.G. SCHÖNAU

FÜR HERRN FERDINAND **REINHART**, GEBERSDORF 46, GEMD. BAD-SCHALLERBACH

MASSTAB 1:100




12,00
4,70
2,60
1,15
3,55
3,70
2,60
1,00
1,05
1,50
SCHLAFZIM.
13,90 m²
KABINETT
9,75 m²
1,55 m²
1,58 m²
BAD
VORRAUM
6,45 m²
FLUR
7,5 m
WOHNZIMMER
14,85 m²
KÜCHE
11,6 m²
FRÜHSTÜCKS-
ZIMMER
14,90 m²
BALKON
10,00
5,00
2,60
2,40
3,75
3,55
1,70
2,25
1,65
4,00
3,00
4,20
2,65
3,35
3,35
2,65
3,45
1,55
1,10
3,90
ERDGESCHOSS


12,00
4,70
1,85
1,90
3,55
3,70
2,96
1,75
2,50
VORRATS-KELLER 13,80m²
KOKS-KELLER 7,35m²
HEIZ-RAUM 4,35m²
VORKELLER
VORR. 3,24m²
GARAGE 36,20m²
GARAGE 21,20m²
10,00
2,60
3,75
2,40
5,00
5,15
7,03
4,25
2,50
3,50
3,45
5,10
KÄRCHER
KELLERGESCHOSS
ZUM KANAL

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen, ein ehemaliges Gästehaus, wurde mit viel Feingefühl modernisiert und liebevoll in ein stilvolles Herrenhaus mit zwei separaten Wohneinheiten verwandelt. Hier trifft charaktervoller Charme auf modernen Wohnkomfort. Ein Zuhause, das Eindruck macht!

Ganz gleich, ob als repräsentative Residenz für Freiberufler oder Ärzte, als großzügiges Mehrgenerationenhaus oder als cleveres Investment zur Vermietung, diese Immobilie begeistert mit Vielfältigkeit, Raum und Eleganz. Viel Platz für große Pläne: Beide Wohneinheiten sind unabhängig nutzbar, bieten eine stilvolles Ambiente und jede Menge Privatsphäre. Eine Liegenschaft mit Seltenheitswert, perfekt für alle, die wohnen und investieren auf höchstem Niveau verbinden möchten.

Die Highlights auf einen Blick:

- Herrenhaus-ähnliche Zufahrt – Exklusiver Zugang zum Anwesen
- Zwei unabhängige Wohneinheiten – Ideal für flexible Nutzungskonzepte
- Mindestens 4 KFZ-Stellplätze und 2 Garagen – Komfortable Parkmöglichkeiten
- Erweiterungsfähiger Wellnessbereich – Mit Sauna, Dusche und separatem Bad
- Großzügige Terrasse und Loggias – Perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Praktischer, überschaubarer Garten – Leicht zu pflegen und idyllisch angelegt
- Sanierungen – Heizung, Wasser und Fenster in den letzten 15 Jahren modernisiert
- Sanierung Dach - Dachstuhl vor ca. 18 - 20 Jahre
- Top-Lage – Zentral in Bad Schallerbach mit direkter Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Therme, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln

- geringe Betriebskosten ca. € 95 monatlich

- **Preis Verhandlungsbasis**

Wohneinheit 1 – ca. 110 m² Wohn-Nutzfläche:

Diese Wohneinheit überzeugt mit komfortabler und praktischer Ausstattung sowie einem durchdachten Raumkonzept. Ein Kachelofen sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohnambiente.

Aufteilung:

- Diele

- Geräumige Küche mit Essbereich

- 4 große und lichtdurchflutete Zimmer

- Badezimmer mit Fenster

- Abstellraum

Wohneinheit 2 – ca. 110 m² Wohn-Nutzfläche:

Modern und stilvoll präsentiert sich diese Einheit mit hochwertigen Materialien und einer cleveren Raumaufteilung. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten schafft eine besondere Wohlfühlatmosphäre.

Aufteilung:

- Diele

- Schlafzimmer

- Bad und WC getrennt
- Abstellraum
- Geräumige Küche mit Essbereich
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Zusätzliches geräumiges Zimmer
- Zugang zu Balkonen aus mehreren Zimmern – Urlaubsflair garantiert!

Kellergeschoss – ca. 110 m² Nutzfläche:

Neben großzügigem Stauraum bietet der Keller auch praktische und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Aufteilung:

- Diele
- Garage 1
- Zimmer mit Heizung und Fenster
- Garage 2 (derzeit als Lagerraum genutzt, aber leicht wieder als Garage nutzbar)
- Wellnessbereich mit Dusche
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster

- Heiz- und Technikraum und Kesselraum

- Vorratskeller

Dachboden – ca. 110 m² Nutzfläche:

Ausbaufähiger Dachboden mit vielseitige Gestaltungsoptionen. Ob als zusätzlicher Wohnbereich oder Freizeitbereich. Ihrer Fantasie sind hier keine Grenzen gesetzt!

Fazit:

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Flexibilität, der Lage, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und dem Preis hier stehen Ihnen alle Optionen offen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen begeistern!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, **dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Für eine kompetente und faire Unterstützung in sämtlichen Finanzierungsfrage so wie der Abwicklung bis hin zum Notartermin, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung!

Videos, Unterlagen usw. können unter gewissen Voraussetzungen zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen wie Unterlagen, Videos, Pläne und einer Terminvereinbarung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Die Raumaufteilungen lt. Plan sind teilweise verändert. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (http://www.herz-immoagentur.at). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

ENERGIEAUSWEIS IST IN ARBEIT

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap