

## **Wohnen mit Weitblick am Magdalenenberg - Mit Ausbaupotential**



Terrasse

**Objektnummer: 5753/516647653**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4701 Bad Schallerbach
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 221,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,01
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

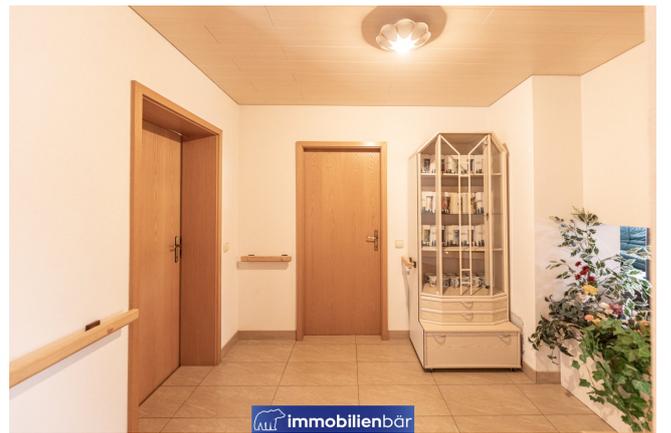


### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach





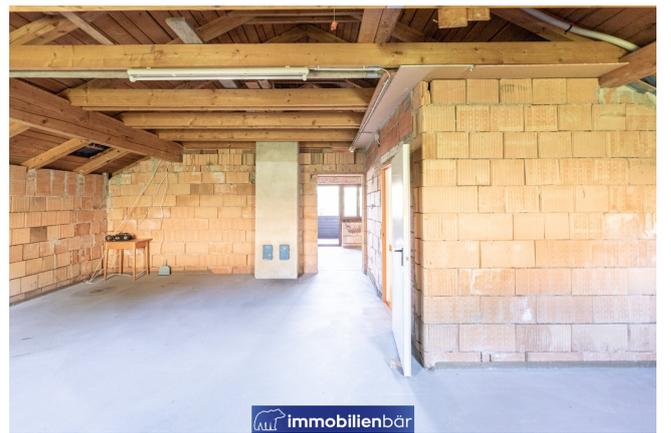










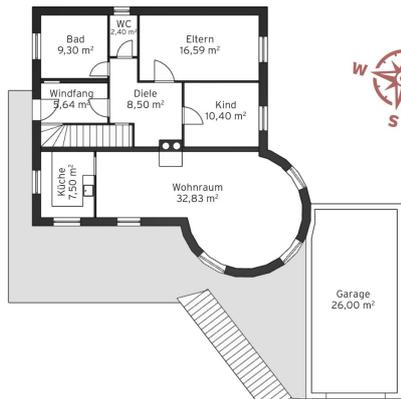




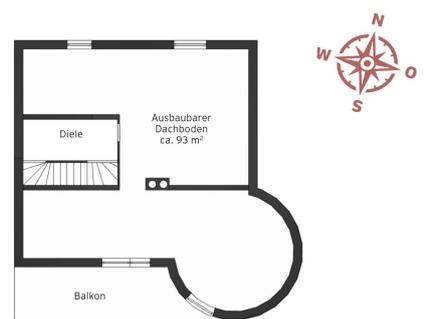




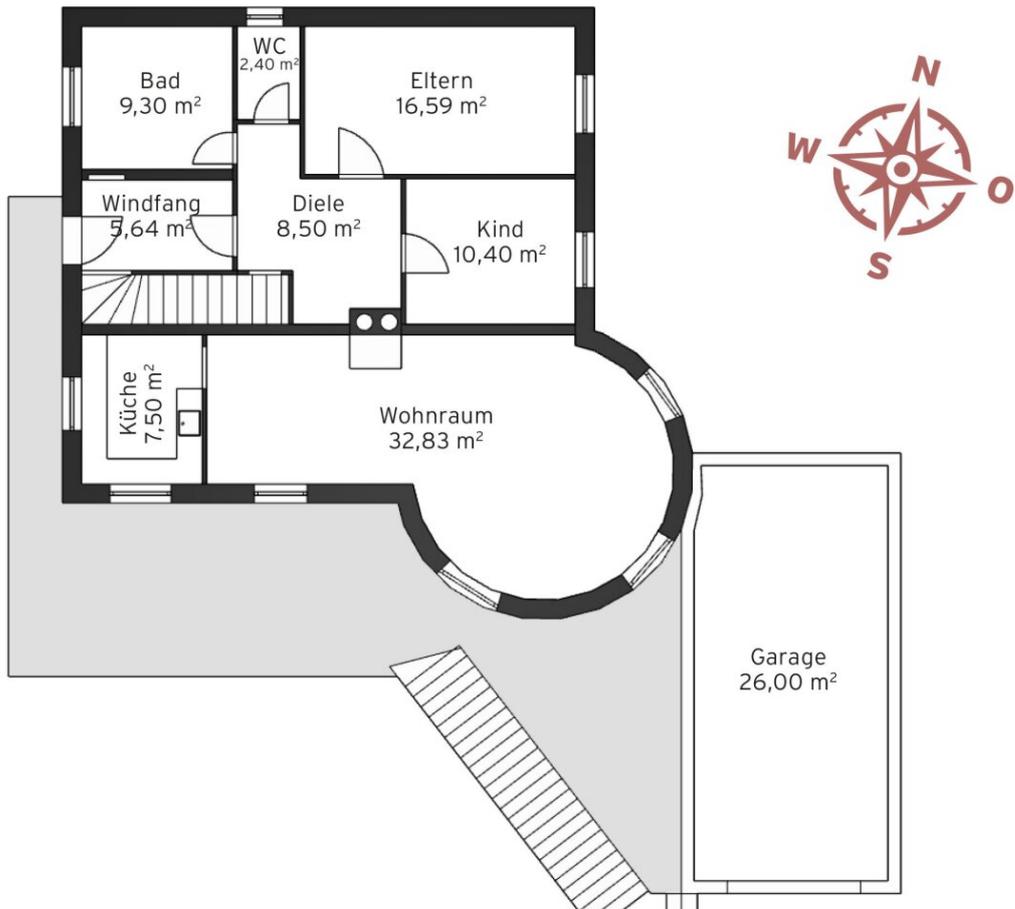
 immobilienbär

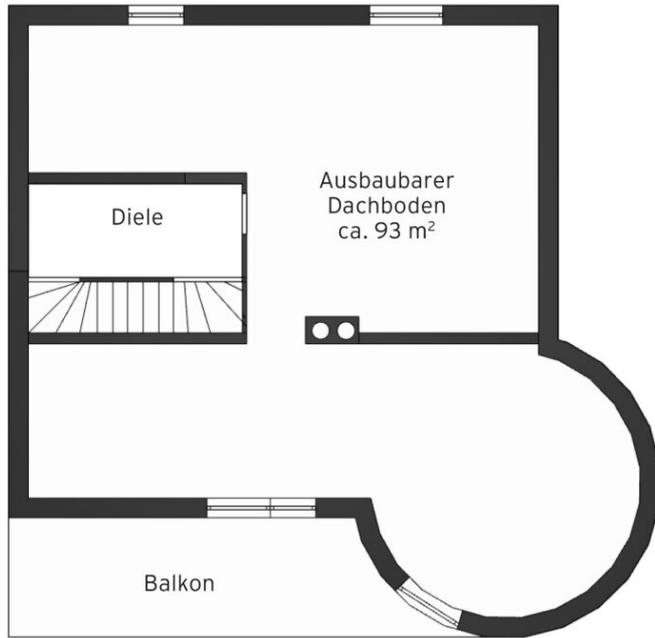


 immobilienbär



 immobilienbär





## Objektbeschreibung

### 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 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden OG: zusätzlich ca. 93 m<sup>2</sup> 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 beziehbar und bietet eine angenehme Raumaufteilung für Singles, Paare oder kleine Familien. Der rund 93 m<sup>2</sup> große Dachboden ist baulich gut vorbereitet und kann zu hochwertigem Wohnraum ausgebaut werden – mit ausreichend Platz für ein großzügiges Atelier, Schlafzimmer mit Fernblick oder ein zweites, eigenständiges Wohngeschoss.

#### **Ob Generationenwohnen, Zwei- Parteien-Haus oder Ferienwohnung:**

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 sowie Wohn- und Schlafzimmer bleiben 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

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 - im Überblick**

- Ruhige Lage mit Blick auf den Magdalenenberg
- Balkon & Terrasse mit Weitblick
- 93 m<sup>2</sup> ausbaufähiger Dachboden
- Zentrum & Therme fußläufig erreichbar

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap