

**Zuhause ist, wo Platz für alle ist, Exklusive
Familienresidenz mit doppeltem Wohnkomfort in Bad
Schallerbach**



Objektnummer: 633

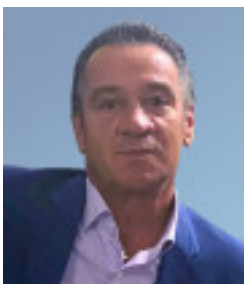
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
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 80

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

Michael Tüchler, MBA MPA
0 0664 - 355 86 22

HERZ IMMOAGENTUR
Immobilien auf Herz
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

HERZ IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

**AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN**

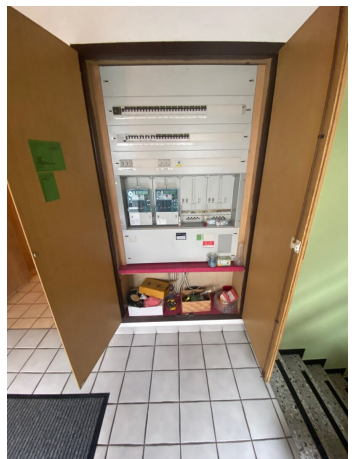
HERZ IMMOAGENTUR
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM











IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT



Lastschriftanzeige/Rechnung

Seite: 1 von 1

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 m² Zähler		
		1 Stück x 18,61 4 m² 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 %
			Vorschreibungsbetrag	
			291,74 EUR	
0,00 % netto	90,03	Ust-Betr.	0,00	
10,00 % netto	183,37	Ust-Betr.	18,34	

Der Bürgermeister: Ing. Markus Brandlmayr

EINREIßPLAN

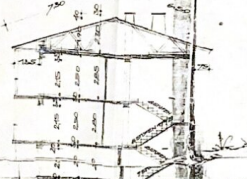
ÜBER DIE RICHTUNG EINES WOHNHÄUSES AUF GR. PARZ. 1074/6 K. G. SCHÖNHA
FÜR HERREN FERDINAND REINHART, GEMEINDE DORF 46. GEMEINSCHAFTS-HÄUSERBACH
MAßSTAB 1:100



RÜCKANSICHT



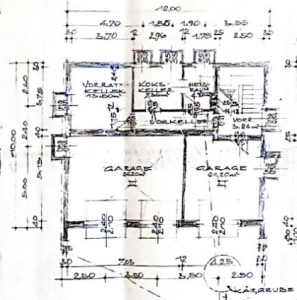
FRONTANSICHT



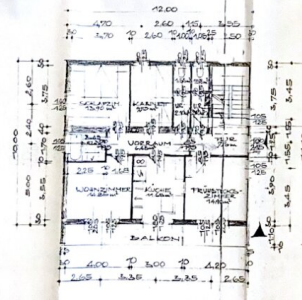
SCHEIT



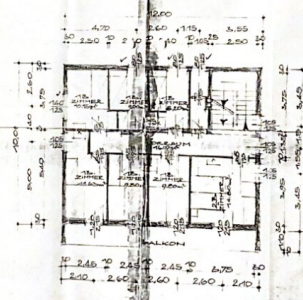
LAGEPLAN 1:1000



KELLERGEHOSS



ERDGEHOSS

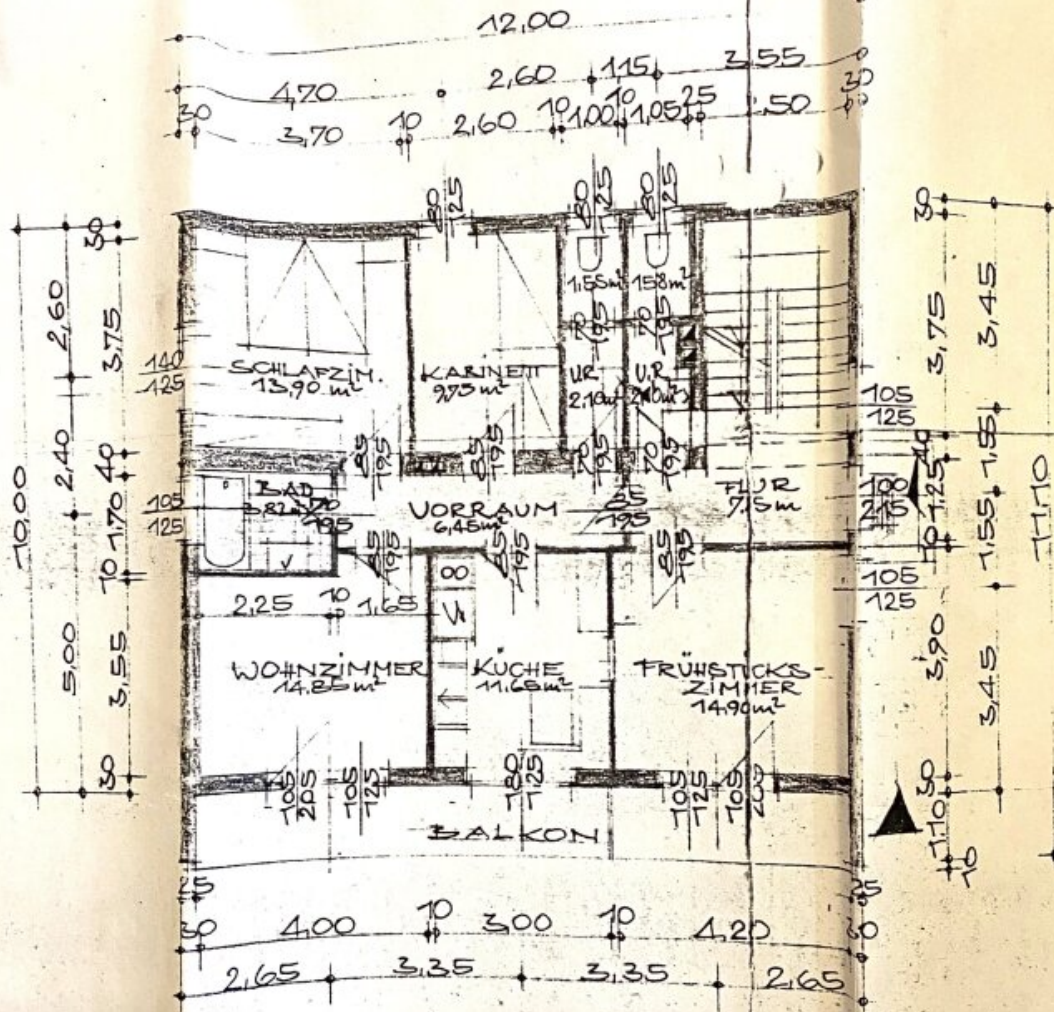


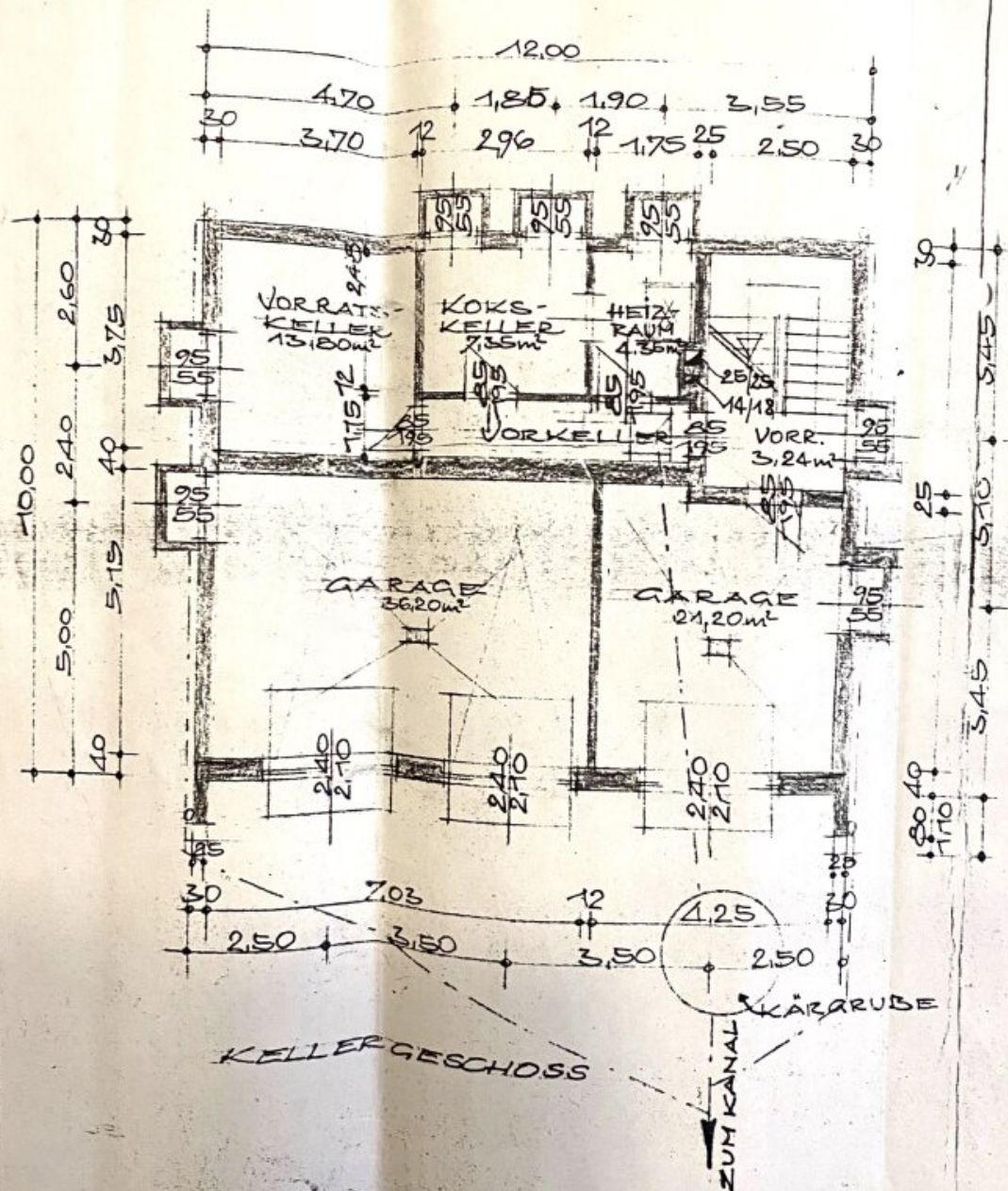
OBERGEHOSS



Ge. 24/1902
Dieses ist ein Entwurfsskizzen
für den Baubestimmung

NEUBAU 47 1.2.1902





Objektbeschreibung

Zuhause ist, wo Platz für alle ist, Exklusive Familienresidenz mit doppeltem Wohnkomfort in Bad Schallerbach

Sie suchen das Besondere? Dieses einzigartige Anwesen vereint den Charakter eines herrschaftlichen Landhauses mit moderner Wohnqualität und Flexibilität. Einst ein Gästehaus, heute ein stilvolles Domizil mit zwei separaten Wohneinheiten, großzügigem Garten und ausbaubarem Dachboden. Ideal für Familien, Investoren oder alle, die Wohnen & Arbeiten kombinieren möchten.

Die Highlights im Überblick:

Repräsentative Zufahrt ein echtes Statement

Zwei eigenständige Wohneinheiten mit je ca. 110 m² Wohnfläche

Wellnessbereich mit Sauna, Dusche & Bad

mindestens 4 KFZ-Stellplätze + 2 Garagen, viel Platz für Komfort

Traumhafte Terrassen, Loggien & pflegeleichter Garten

Laufend modernisiert: Heizung, Fenster, Wasserleitungen

Nur ca. € 95,- monatliche Betriebskosten

Top-Zentrumslage in Bad Schallerbach, Nah bei der Therme, Bahnhof & Einkauf

Wohneinheit 1

hell, großzügig, gemütlich, mit Kachelofen, 4 lichtdurchfluteten Zimmern und gemütlicher Wohnküche – ideal für Familien oder zur Vermietung.

Raumaufteilung

- Diele
- Küche mit Essbereich
- 4 Zimmer

- Badezimmer mit Fenster
- Abstellraum

Wohneinheit 2

stilvoll & modern mit Gartenzugang inkl. separater Eingang und Zugang zur Terrasse, hochwertige Materialien und Balkone mit Urlaubsfeeling.

Raumaufteilung

- Diele
- Schlafzimmer
- Bad & WC getrennt
- Küche mit Essbereich
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- zusätzlicher Raum mit Balkonzugang
- Abstellraum

Wellness & mehr im Keller

ca. 110 m² vielseitig nutzbare Fläche, 2 Garage, eine davon aktuell als Lager genutzt

Wellnessbereich mit Sauna, Dusche, Bad, Zimmer mit Tageslicht, Technik- & Heizraum, Vorratskeller

- **Dachboden**

- ca. 110 m² Ausbaupotenzial

- Atelier, Home-Office oder Gästebereich, hier gestalten Sie Ihre Ideen.

- **Fazit:**

- Ein Zuhause mit Geschichte, Charme und viel Zukunftspotenzial. Ob zur Eigennutzung oder als Investment – dieses Anwesen ist eine Seltenheit am Markt. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und spüren Sie die besondere Atmosphäre vor Ort.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Flexibilität, der Lage, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten 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