

Einziehen & Genießen – Ihr neues Zuhause mit Pool und edler Ausstattung



Objektnummer: 5753/516647739

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,16 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,73
Kaufpreis:	989.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

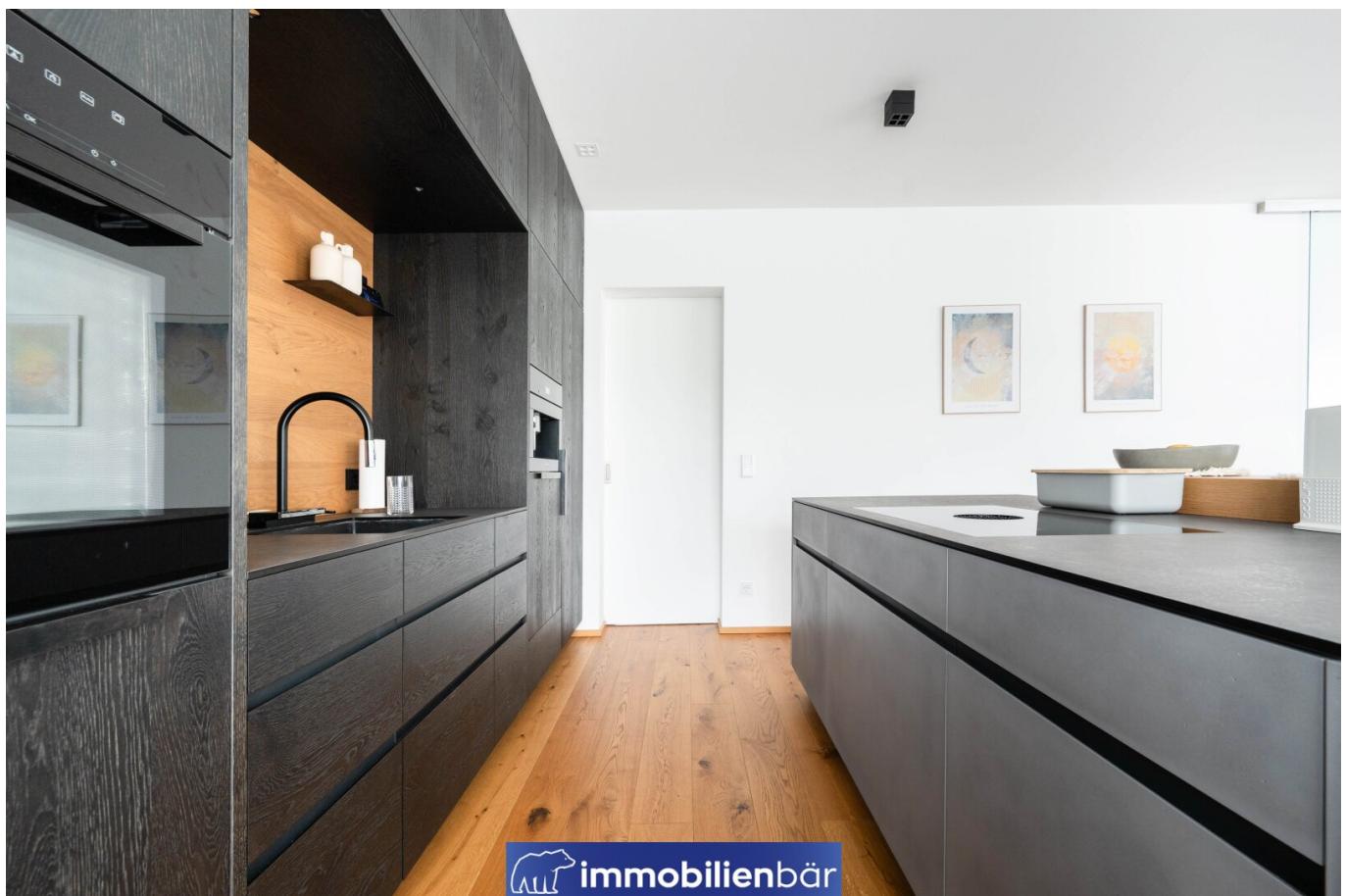


Lukas Gabriel

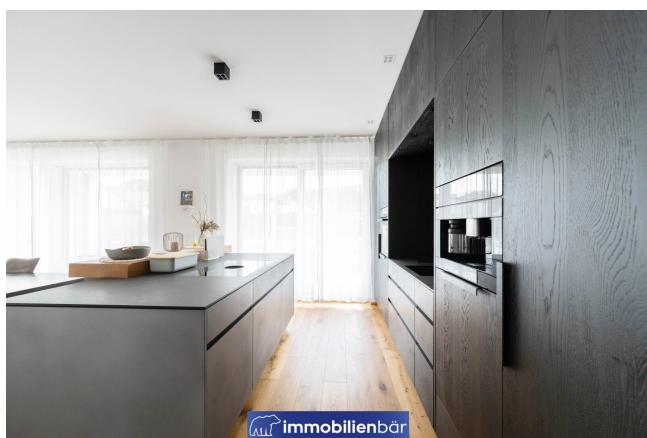
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381

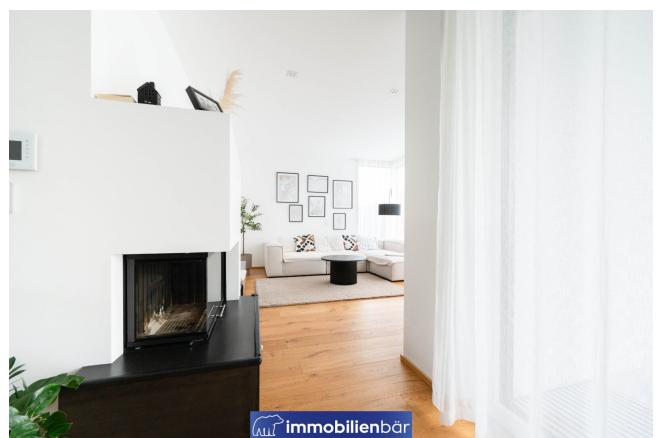




 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär

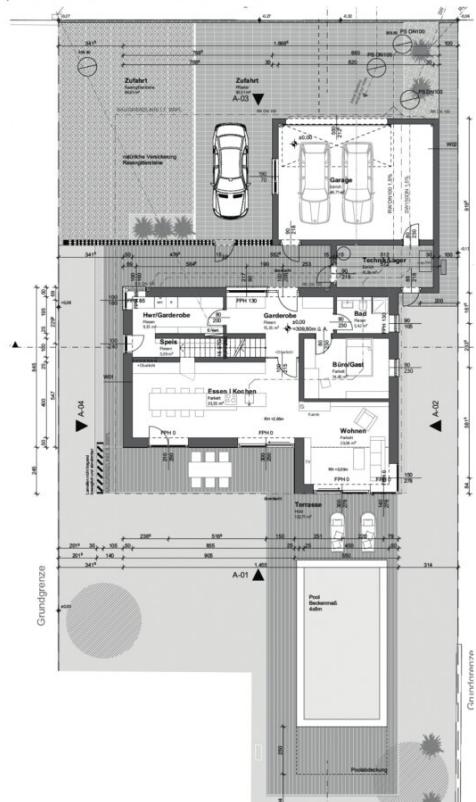








Grillparzerstraße 43 - 4701 Bad Schallerbach



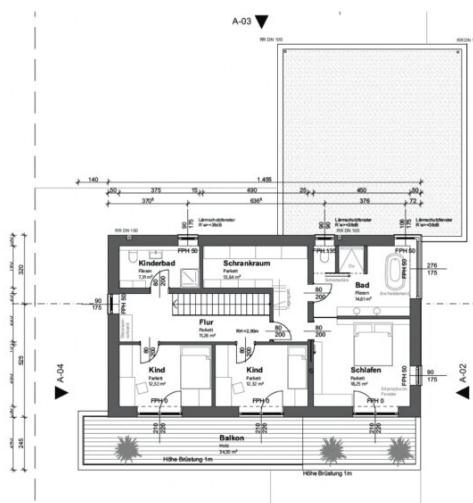
PLAN ERDGESCHOSS

Garderobe	15,35 m ²
HWR/Garderobe	9,35 m ²
Speis	5,09 m ²
Bad	5,42 m ²
Büro/Gast	14,40 m ²
Essen/Kochen	35,55 m ²
Wohnen	20,06 m ²
GESAMT	105,22 m²
Garage	49,71 m ²
Technik/Lager	11,26 m ²
Terrasse	132,71 m ²

www.immobilaer.at

 **immobilienbär**

 **immobilienbär**



PLAN OBERGESCHOß

Flur	11,26 m ²
Schrankraum	13,64 m ²
Kinderbad	7,31 m ²
Bad	14,61 m ²
Schlafen	18,25 m ²
Kind 1	12,32 m ²
Kind 2	12,32 m ²
GESAMT	89,71 m²

Balkon 34,30 m²

Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Dieses topmoderne Einfamilienhaus (Baujahr 2022) vereint höchste Bauqualität mit stilvollem Wohnkomfort auf einem großzügigen

Grundstück von 904 m² in absoluter Ruhelage nahe dem Park von Bad Schallerbach.

Auf rund **206 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit **3 Schlafzimmern, 3 Badezimmern**, einer offen gestalteten Tischlerküche sowie hochwertigen

Einbauten vom Designer.

Die Wohnräume beeindrucken durch ihre Raumhöhe von ca. 2,8 m im Erdgeschoss, einen **edlen Holzdielenboden**, feinste Fliesen und ein stimmiges **Beleuchtungskonzept mit Molto Luce** Deckenspots.

ENTSPANNTE STUNDEN IM FREIEN

Die komplett **fertiggestellte Gartenanlage** wurde von der Gitterfabrik professionell geplant und umgesetzt – inklusive **Rollrasen**, moderner Bepflanzung und einem **eleganten Pool**

(IPOR-Wanne, 4 x 8 m) mit Abdeckung für entspannte Stunden im Freien.

HIGHLIGHTS

- traumhafte Gartenanlage
- inkl. Pool samt Abdeckung
- edle und hochwertige Ausstattung
- Molto Luce Beleuchtung
- Dielenholzböden

- Deckenkühlung
- PV-Vorbereitung
- Hochwertige Josko Fenster Holz Alu und Innentüren
- Designer Tischler Küche
- Tischlerverbauten im ganzen Haus
- einzigartiges Wohngefühl
- Kamin
- erhöhte Raumhöhe im Erdgeschoss (ca. 2,8m)

Im Kaufpreis sind die fix verbauten Ausstattungsmerkmale inkludiert! (Designer Küche, alle Tischlerverbauten, Sanitärausstattung, Molto Luce Deckenspots, Raffstores, komplette Gartengestaltung inkl. Pool und Abdeckung)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap