# Top-aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne im Zentrum von Bad Schallerbach



Objektnummer: 5753/516647869

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich

PLZ/Ort: 4701 Bad Schallerbach

Baujahr:1995Zustand:GepflegtMöbliert:TeilAlter:Neubau

Wohnfläche: Neubau 101,00 m²

Zimmer:
Bäder:
WC:
Balkone:

Heizwärmebedarf: C 53,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1

1

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,10

**Kaufpreis:** 369.000,00 €

Betriebskosten: 254,30 €
Heizkosten: 43,08 €
Sonstige Kosten: 140,41 €

**Provisionsangabe:** 

13.284,00 € inkl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär



































## **Objektbeschreibung**

Diese ca. 101 m² große Eigentumswohnung in Bad Schallerbach verbindet ruhiges Wohnen mit einer attraktiven Lage direkt am Park. Mit ca. 8 m² 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**

Besonderes 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.

## **Highlights**

- ca. 101 m² Wohnfläche + ca. 7,5 m² Balkon
- 4 Zimmer mit optimaler Aufteilung
- Sanierung 2019: komplette Innenbereiche erneuert
- Fenster 2020 neu von Sageder inkl. Rolläden & Fliegengitter
- Badezimmer & WC modernisiert
- Lichtkonzept mit Dimmern
- Direkter Zugang vom Allgemeingarten in den Park

#### Aufteilung:

Diele: 10,74 m2

Wohnzimmer: 30,04 m2

Küche: 8,37 m2

Abstellraum: 1,62 m2

WC: 1,71 m2

Bad: 7,61 m2

Schlafzimmer: 13,26 m2

Kinderzimmer: 10,13 m2

Kinderzimmer: 10,25 m2

Gesamt: 101,25 m2

Loggia: 7,52 m2

Ein Tiefgaragenstellplatz ist zur Wohnung zu geordnet und kann extra erworben werden € 20.000,-

#### Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <7.000m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap