

# **TINY HOME - VOLLMÖBLIERTE 2-ZIMMERWOHNUNG IM ZENTRUM VON BAD SCHALLERBACH MIT LOGGIA - SOFORT BEZIEHBAR**



Ausblick Balkon

**Objektnummer: 5753/516647903**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4701 Bad Schallerbach
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	119.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,88 €
<b>Heizkosten:</b>	42,50 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	44,04 €
<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



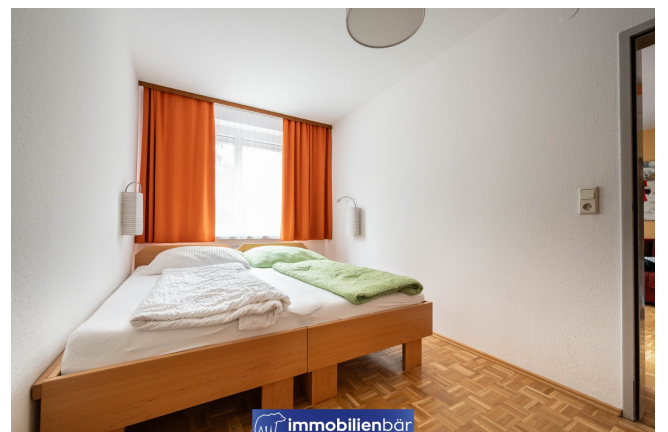
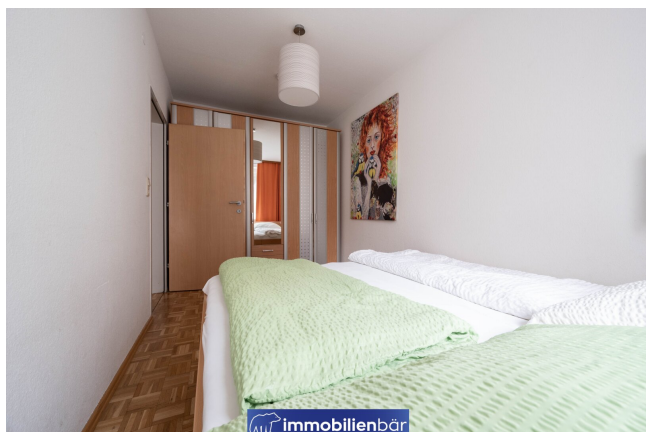




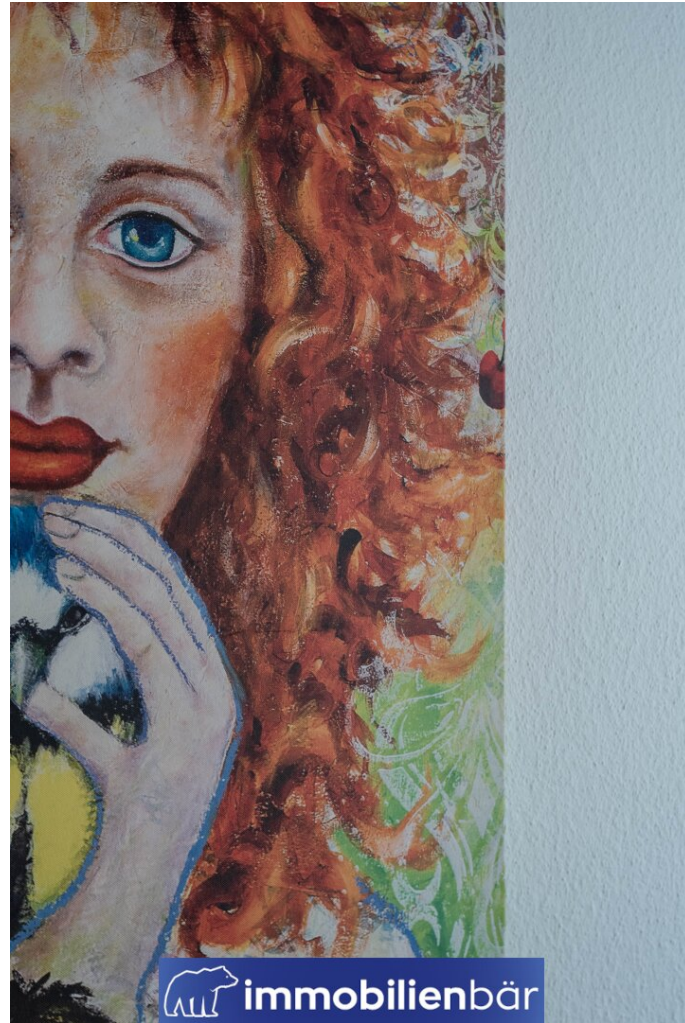


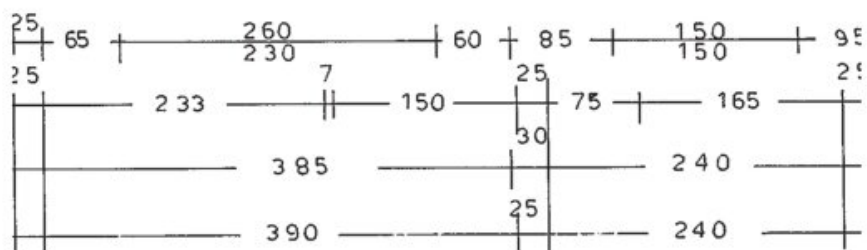











**immobilienbär**



## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmerwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und die gemütliche Loggia mit Blick in den Park. Sie befindet sich im Hochparterre eines 2008 generalsanierten Hauses in zentraler Lage von Bad Schallerbach – nur wenige Gehminutenvom Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und dem

beliebten EurothermenResort entfernt. Die Wohnung wird vollmöbliert übergeben und ist damit sofort bezugsfertig – ideal für Singles, Pendler/innen oder als Anlageobjekt.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum mit Stauraum
- Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Loggia mit Ausblick ins Grüne

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand, derzeit stehen keine Sanierungen am Haus an. Ein ideales Zuhause für alle, die Komfort, Lage und unkompliziertes Wohnen schätzen.

### Highlights:

- Vollmöbliert und sofort beziehbar
- Loggia mit Parkblick
- Zentrale, ruhige Lage nahe Bahnhof und Therme
- Haus generalsaniert (2008)
- Gepflegte Gemeinschaftsanlage

**Daten:**

- Wohnfläche: ca. 36,54 m²
- Loggia: ja - mit Blick in den Park
- Etage: Hochparterre
- Baujahr: 1972
- Generalsanierung: 2008

Monatliche Gesamtkosten

Instandhaltung: € 44,04

Verwaltungskosten: € 33,76

Betriebskosten Akonto: € 89,12

Heizkosten Akonto: € 42,50

**Gesamt: € 209,42**

**Aktueller Rücklagenstand per 10.11.2025 : € 318.043,56**

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <10.000m

**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