

# **Gemütliches Zweifamilienhaus in TOP-Lage mit Weitblick in Bad Schallerbach - Eigennutzer/Familientraum**



 **immobilienbär**

Leharstr. 21

**Objektnummer: 5753/516647911**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leharstraße 21
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	217,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	465,00 m <sup>2</sup>
Keller:	37,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	399.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robert Haslehner**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär





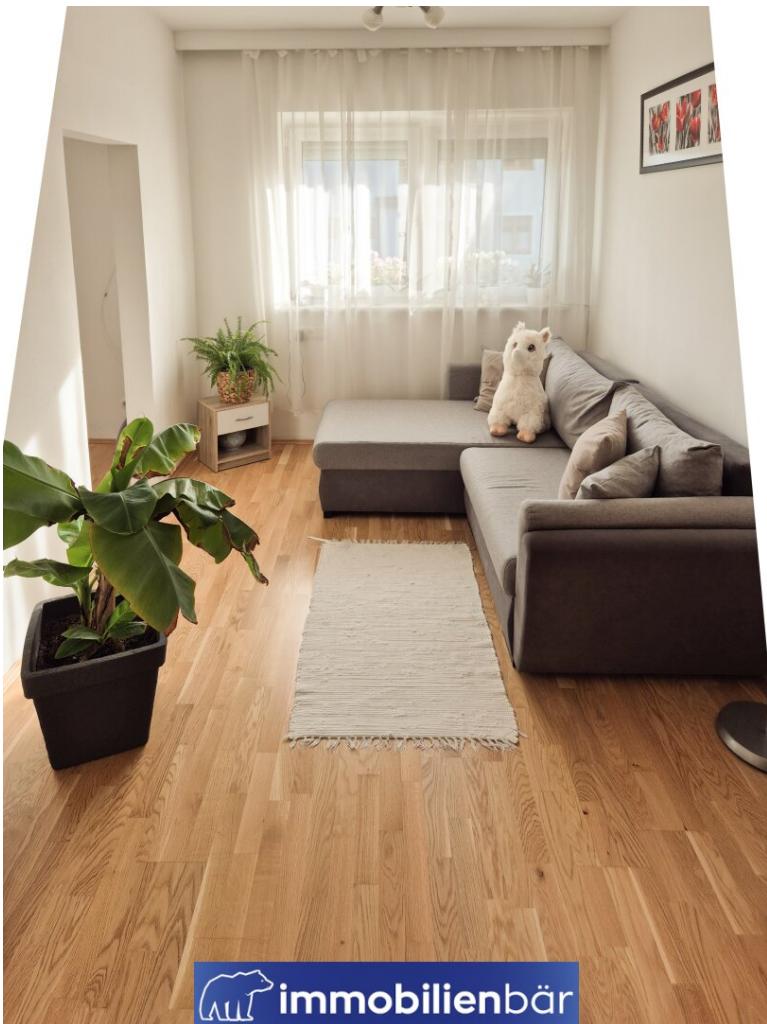
 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär





 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



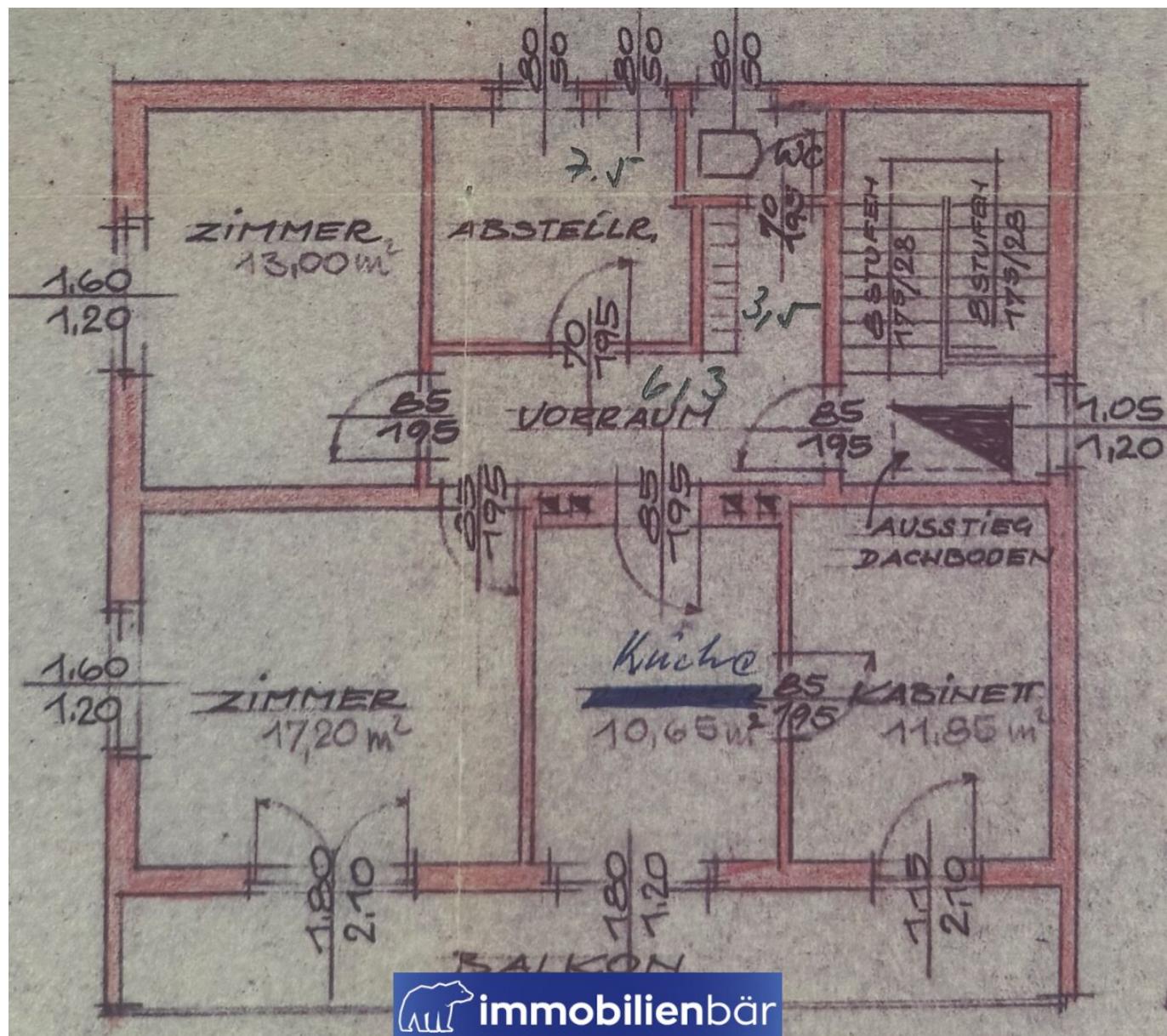
 immobilienbär



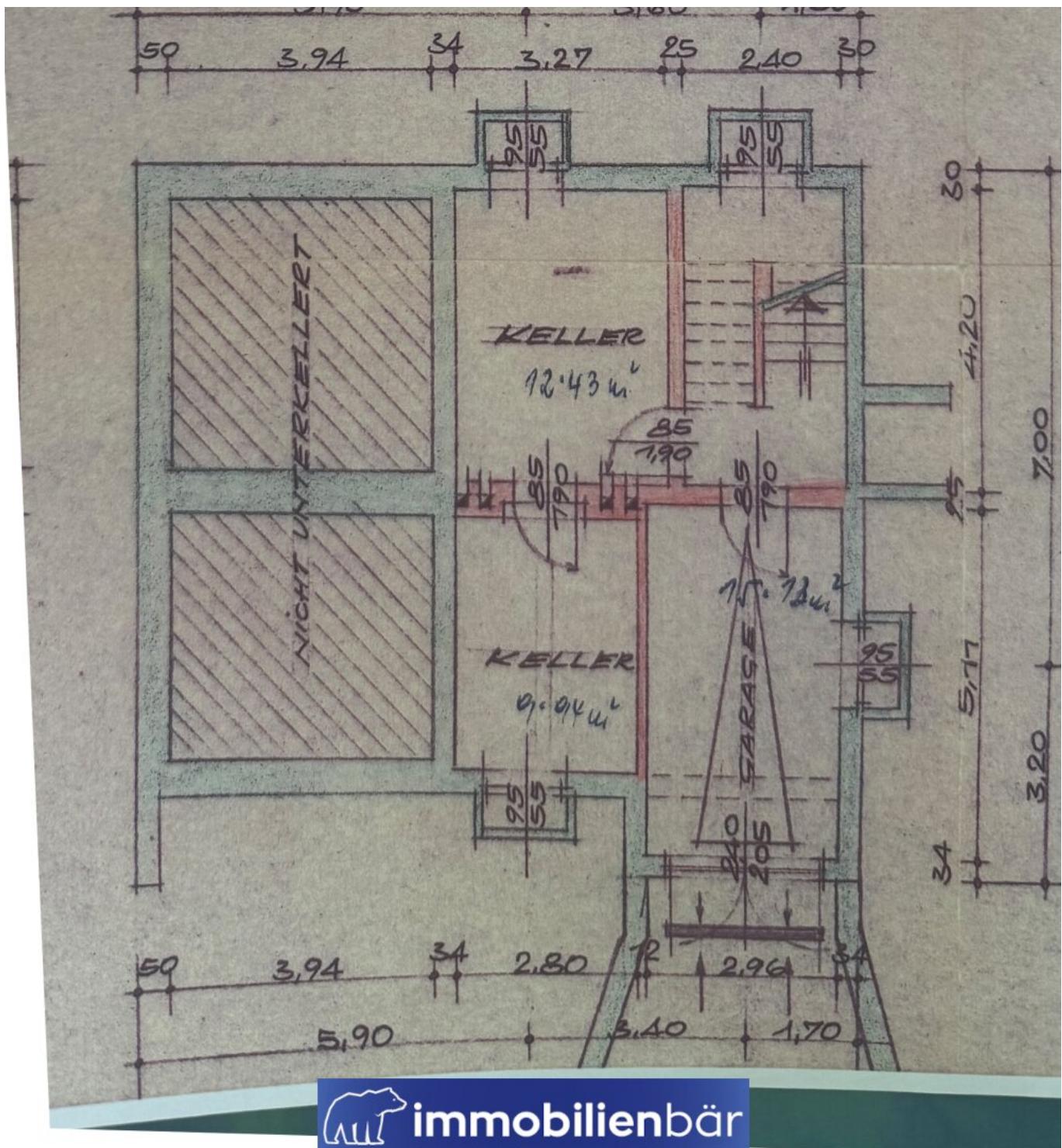
 immobilienbär



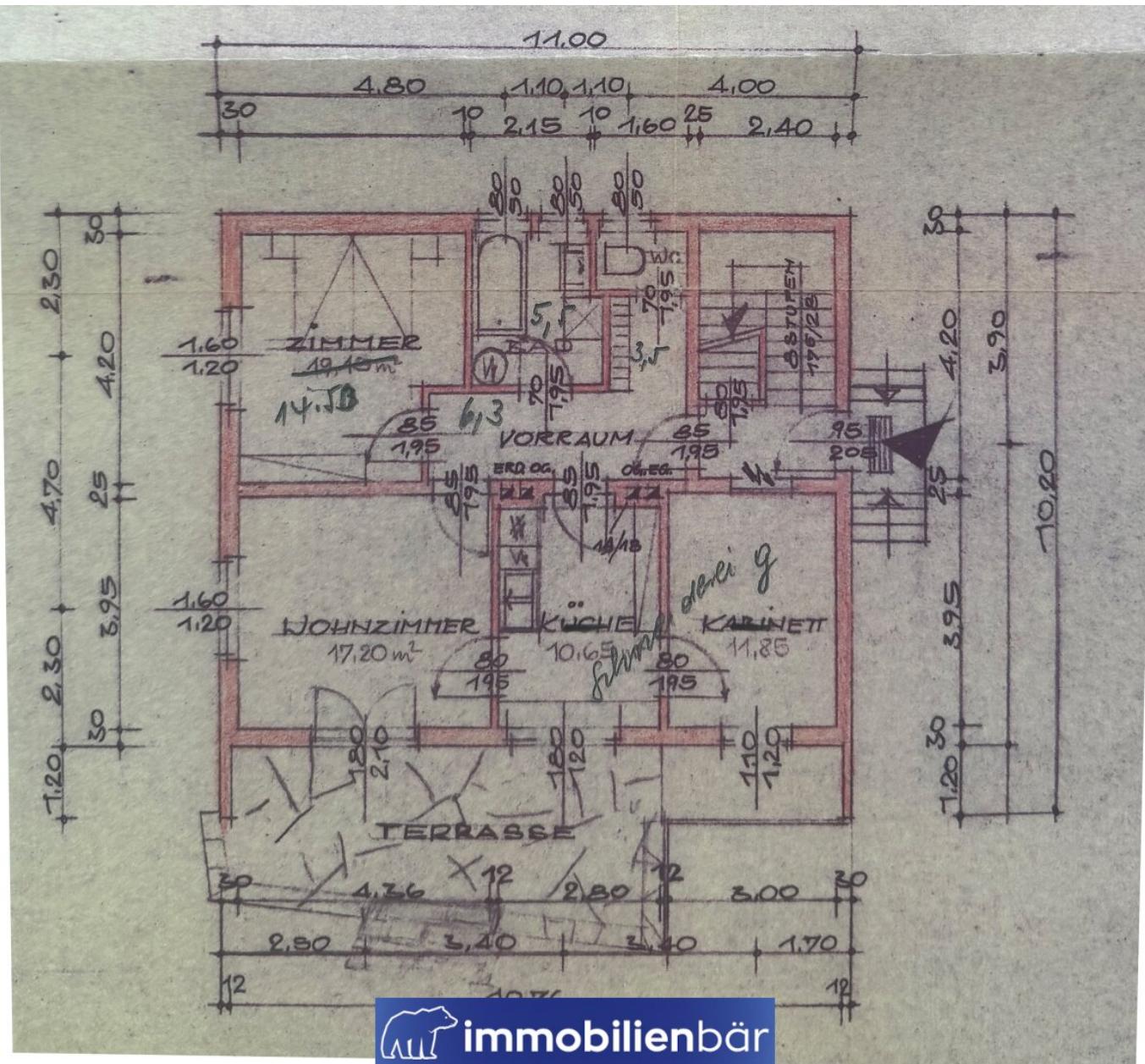
 immobilienbär



immobilienbär



 immobilienbär



# Objektbeschreibung

## Herein ins gemütliche Zuhause!

Das gemütliche **2-Parteien-Haus** in der **Leharstraße** in **Bad Schallerbach** überzeugt durch eine **ruhige Südhanglage**, **tolle Aussicht in die Thermenregion** und eine **praktische Raumaufteilung** auf rund **180 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Der gepflegte Garten mit **Pool**, **Gartenhütte** und **zwei Terrassen** bietet eine einladende Wohlfühloase. Zusätzlich stehen **Keller**, **Garage** und **eigene Zufahrt** zur Verfügung.

Das Haus eignet sich ideal für **Familien**, **Mehrgenerationen**, **Wohngemeinschaften** mit zwei gut trennbaren Einheiten. Es bietet ein **hohes Entwicklungspotenzial**, sowohl durch Modernisierung als auch durch flexible Nutzungsmöglichkeiten. Eigennutzer profitieren von der ausgezeichneten Lage - durch die Nähe an allen wichtigen Infrastrukturen von Bad Schallerbach.

## Highlights

- Gemütliches 2?Parteien?Haus - auch ideal für Investoren 5% Rendite sofort erzielbar
- Tolle Aussicht in die Thermenregion Bad Schallerbach
- Praktische Aufteilung
- Garten mit Pool & Gartenhütte
- Inkl. 2 Terrasse & 2 Balkone
- Tolle Südlage mit Weitblick
- Inkl. Keller und Garage
- Ruhige Lage und letzte Häuserreihe vor Wiesen und Felder

## Die Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 603 m<sup>2</sup> (Widmung: Wohngebiet)
- Baujahr: 1963 mit Zubau 1987 – Massivbauweise
- Garage
- Dacherneuerung (Kaltdach)
- Gas-Zentralheizung (mit Leitungsanschluss)
- Teilunterkellerung mit ca. 37 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: **€419.000,-**

Der Energieausweis befindet sich in Arbeit und wird nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <550m  
Apotheke <675m  
Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <275m  
Kindergarten <525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <6.775m

**Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <575m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <50m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <5.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap