Ein Haus mit Geschichte und viel Potenzial – großzügige Liegenschaft auf 1.316 m² in Bad Schallerbach



Objektnummer: 6244/1157

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	166,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	1.051,00 m²
Keller:	43,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 334,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,80
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	33,28 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten excl. Heizung und Strom

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



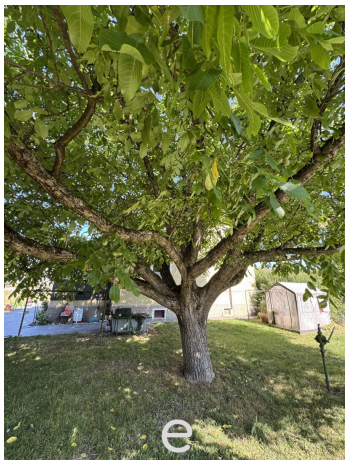
Oliver Gassenbauer



































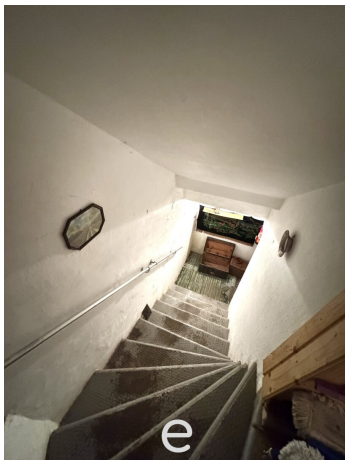






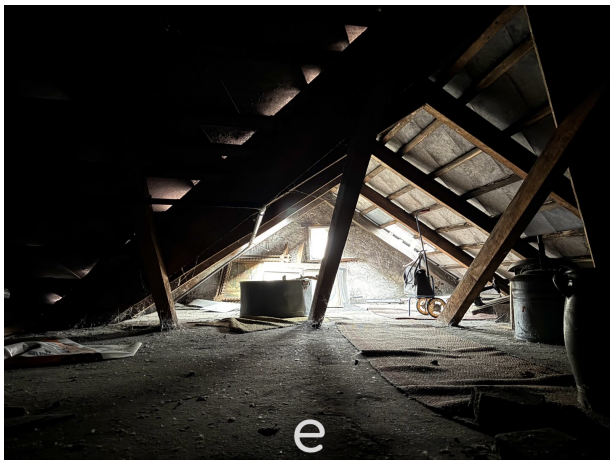




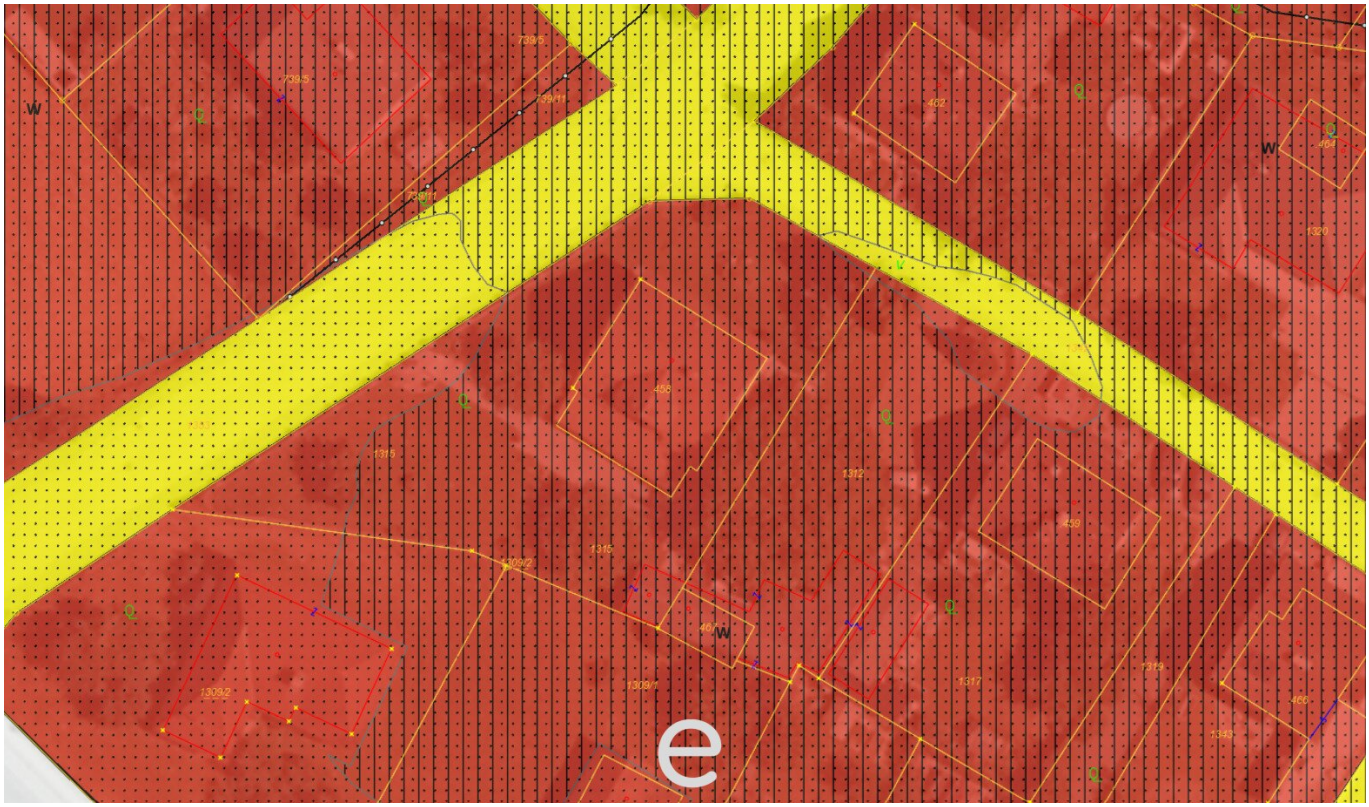





Euro-8
e


e


739/11
739/4
Buchenstraße
Ahornstraße
1315
1312
1320
1342
1316
1317
1319
1343
1310
1309/1
1309/2
.458
.459
.467
.466
1
11628
11629
11630
11631
11632
11633
11634
11635
6395
6396


e

Objektbeschreibung

Eine Liegenschaft mit viel Platz, gewachsenem Garten und Potenzial für die nächste Generation

Diese Liegenschaft in der Buchenstraße in Bad Schallerbach bietet eine interessante Kombination aus großzügigem Grundstück, bestehender Wohnsubstanz und vielseitig nutzbaren Nebenflächen.

Auf einer **Gesamtgrundstücksfläche von rd. 1.316 m²**, bestehend aus den beiden Grundstücken Nr. 1312 und 1315, befinden sich ein zweigeschossiges Wohnhaus (50iger Jahre), ein Nebengebäude sowie eine Garage mit angrenzendem Abstellraum (BJ 1991).

Das Grundstück überzeugt durch seine **großzügige Grünfläche mit gewachsenem Baumbestand**, verschiedenen Sträuchern und einem besonders schönen Nussbaum, der an warmen Tagen angenehmen Schatten spendet. Die Zufahrt zur **Garage** erfolgt weitläufig von der Ostseite. Darüber hinaus stehen **weitere Stellplätze** direkt auf dem Grundstück sowie Parkmöglichkeiten im Bereich des Grundstückszugangs zur Verfügung.

Ein **eigener Brunnen** ermöglicht die Bewässerung des Gartens und bietet damit einen praktischen Vorteil bei der Pflege der großzügigen Außenflächen.

Großzügiges Wohnhaus auf zwei Ebenen

Das Wohnhaus wurde in **Massivbauweise** errichtet und bietet auf Erd- und Obergeschoss eine **Gesamtwohnnutzfläche von rd. 166 m²**. Die Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für Familien oder individuelle Wohnkonzepte.

Im **Erdgeschoss** (rd. 103 m²) befinden sich ein großzügiger Vorraum/Garderobe, zwei Küchen, ein separates Esszimmer, ein Wohnzimmer sowie ein geräumiges Schlafzimmer. Das Bad ist mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet und Fenster ausgestattet. Ein zusätzliches WC steht den Gästen zur Verfügung.

Über einen breiten Holzstiegenaufgang gelangen Sie in das **ausgebaute Dachgeschoss** (rd. 63 m²), welches eine Diele, ein Schlafzimmer mit anschließendem Schrankraum sowie zwei zusätzliche Schlafzimmer. Eines davon verfügt über zwei seitlich angeordnete Dachbodenbereiche, die praktischen zusätzlichen Stauraum bieten. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Die **Raumhöhen** im EG liegen bei 2,82-2,93 m und unterstreichen das angenehme Raumgefühl. Im OG betragen diese zw. 2,35-2,50 m

Teilunterkellert mit praktischen Nebenräumen

Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert. Der **Kellerbereich umfasst rd. 43 m²** und verfügt über einen Vorraum, einen großzügigen Lagerraum, einen Heizraum sowie einen separaten Tankraum.

Nebengebäude, Garage und zusätzliche Nutzflächen

Neben dem Wohnhaus befinden sich auf dem Grundstück weitere praktische Gebäudeteile. Das Nebengebäude ist mit einer kleinen Küche und einem WC ausgestattet und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres **Abstellgebäude in Holzbauweise** (rd. 23,96 m²) befindet sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze und bietet ausreichend Platz für Werkzeug, Gartengeräte und weitere Utensilien. Dieses wurde ursprünglich als Hühnerstall genutzt und im Jahr 1991 zu einem Abstellraum umgebaut. Über eine großzügige Zufahrt gelangen Sie zur **Garage** (rd. 25 m²) und auch für Besucher ist ausreichend Platz fürs Parken.

Direkt beim Hauseingang befindet sich außerdem eine **gemütliche beheizte Veranda** (rd. 12m²) – ein geschützter Platz für entspannte Stunden und einen schönen Blick in den Garten.

Solide massive Bauweise und bestehende Haustechnik

Die Beheizung erfolgt über eine **zentrale Ölheizungsanlage**. Der Heizkessel wurde im Jahr 2000 erneuert, die ursprüngliche Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1967. Zur Anlage gehören ein Stahltank mit rund 6.000 Litern Fassungsvermögen sowie ein Warmwasserspeicher. Zusätzlich ist ein Durchlauferhitzer vorhanden.

Das Gebäude bietet damit eine bestehende Wohnbasis, die je nach persönlichen Vorstellungen und Ansprüchen weiterentwickelt und modernisiert werden kann.

Großzügiger Garten und Freiraum

Das weitläufige Grundstück bietet **viel Platz für Gartenliebhaber**, Familien und alle, die gerne Zeit im Freien verbringen. Der gewachsene Baumbestand, die Sträucher und insbesondere der große Nussbaum verleihen dem Außenbereich einen angenehmen, eingewachsenen Charakter.

Ob gemütlicher Rückzugsort, Spielfläche für Kinder, eigener Gemüsegarten oder individuelle Gartengestaltung – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Grundstück, Planunterlagen und rechtliche Hinweise

Bestandsunterlagen: Für das Wohnhaus liegt bei der Gemeinde kein Einreichplan vom

Wohnhaus auf. Seitens der Gemeinde wurde jedoch bestätigt, dass das Wohngebäude seit mehreren Jahrzehnten besteht und nach den vorliegenden Informationen in den 1950/1960er-Jahren errichtet wurde. Auch der tatsächliche und langjährige Bestand des Wohngebäudes wurde seitens der Gemeinde bestätigt.

Kaufpreis und Inventar: Im Kaufpreis inkludiert sind die vorhandenen Küche, die Badezimmer- und WC-Ausstattungen sowie sämtliche fix verbauten Möbelteile. Auf Wunsch des Verkäufers sollen darüber hinaus alle zum Verkaufszeitpunkt noch vorhandenen losen Möbel und nützliche Gegenstände vom Käufer ohne gesonderte Ablöse übernommen werden.

Die Liegenschaft befindet sich gemäß den vorliegenden Hochwasserinformationen im Bereich eines HQ300-Szenarios.

Wer ein großzügiges Grundstück in Bad Schallerbach sucht und Freude daran hat, Bestehendes nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln, findet hier eine interessante Gelegenheit.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/10 639 105***, og@eurea.at***

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap