

## Ein Zuhause zum Wohlfühlen - Helle 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Bad Schallerbach



Küche

**Objektnummer: 5753/516647466**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4701 Bad Schallerbach
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	149.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,62 €
<b>Heizkosten:</b>	46,34 €
<b>USt.:</b>	24,53 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

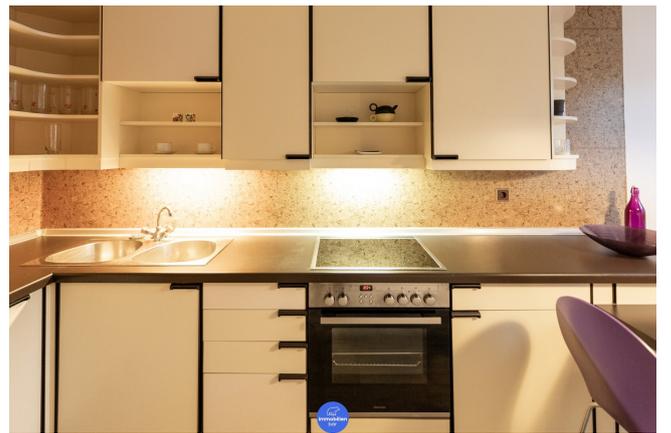
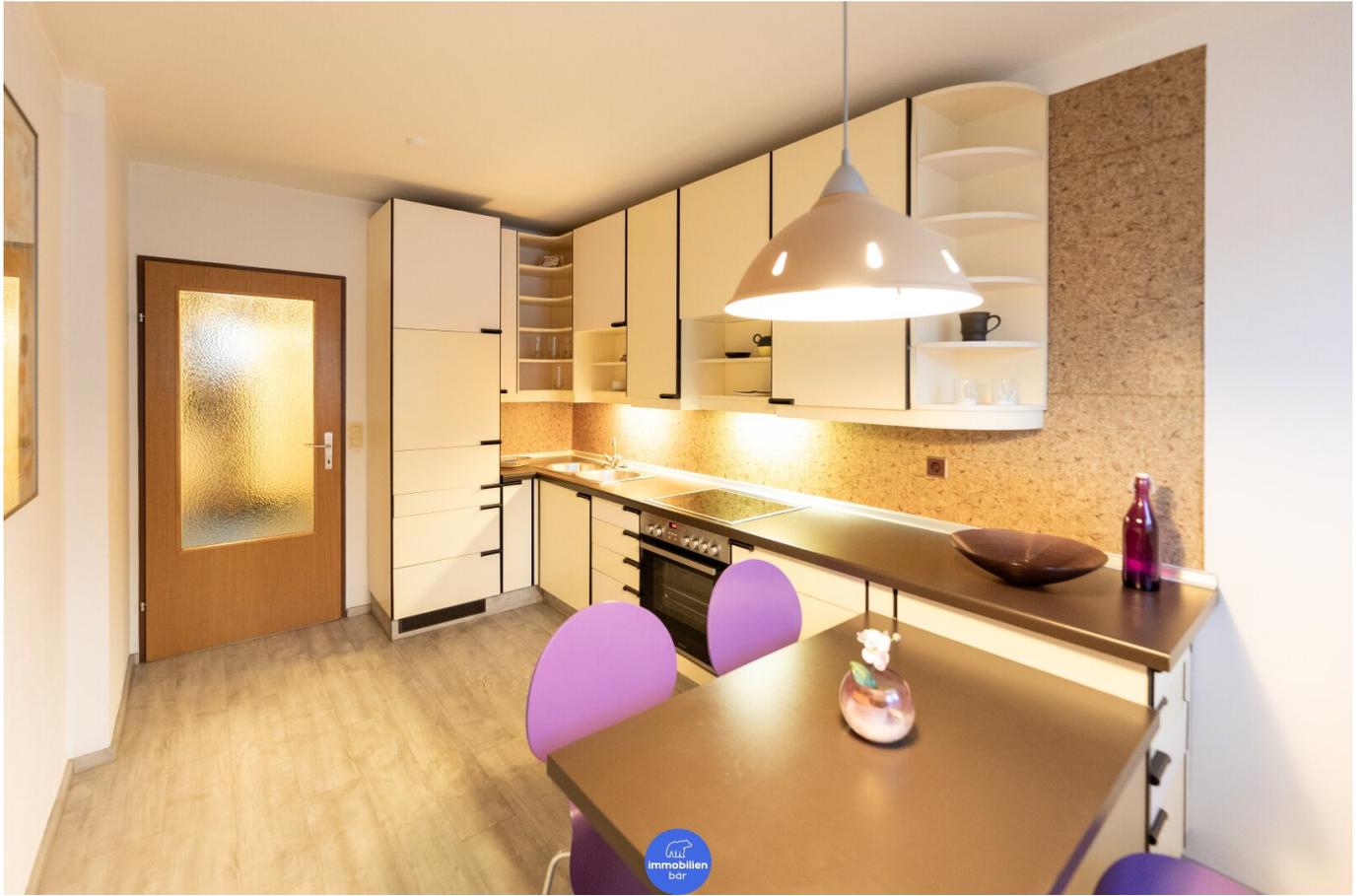
159,14 = Rücklagen + Sanierungsdarlehen monatlich

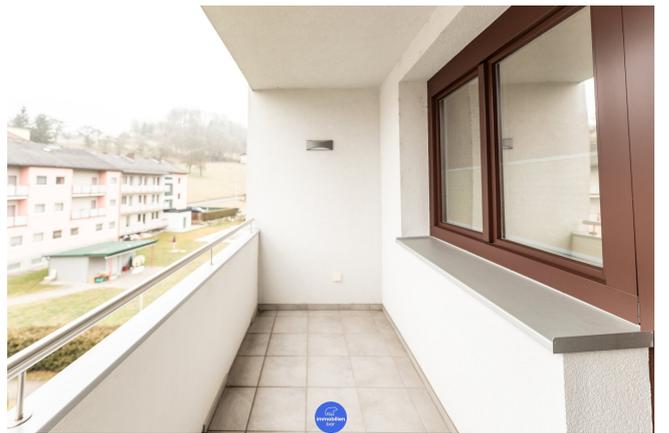
### Provisionsangabe:

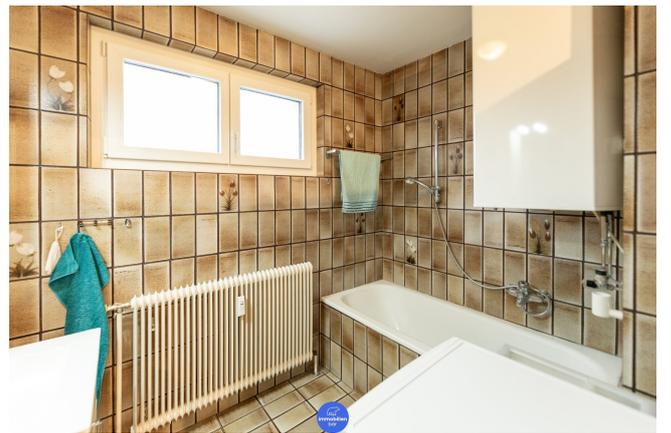
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

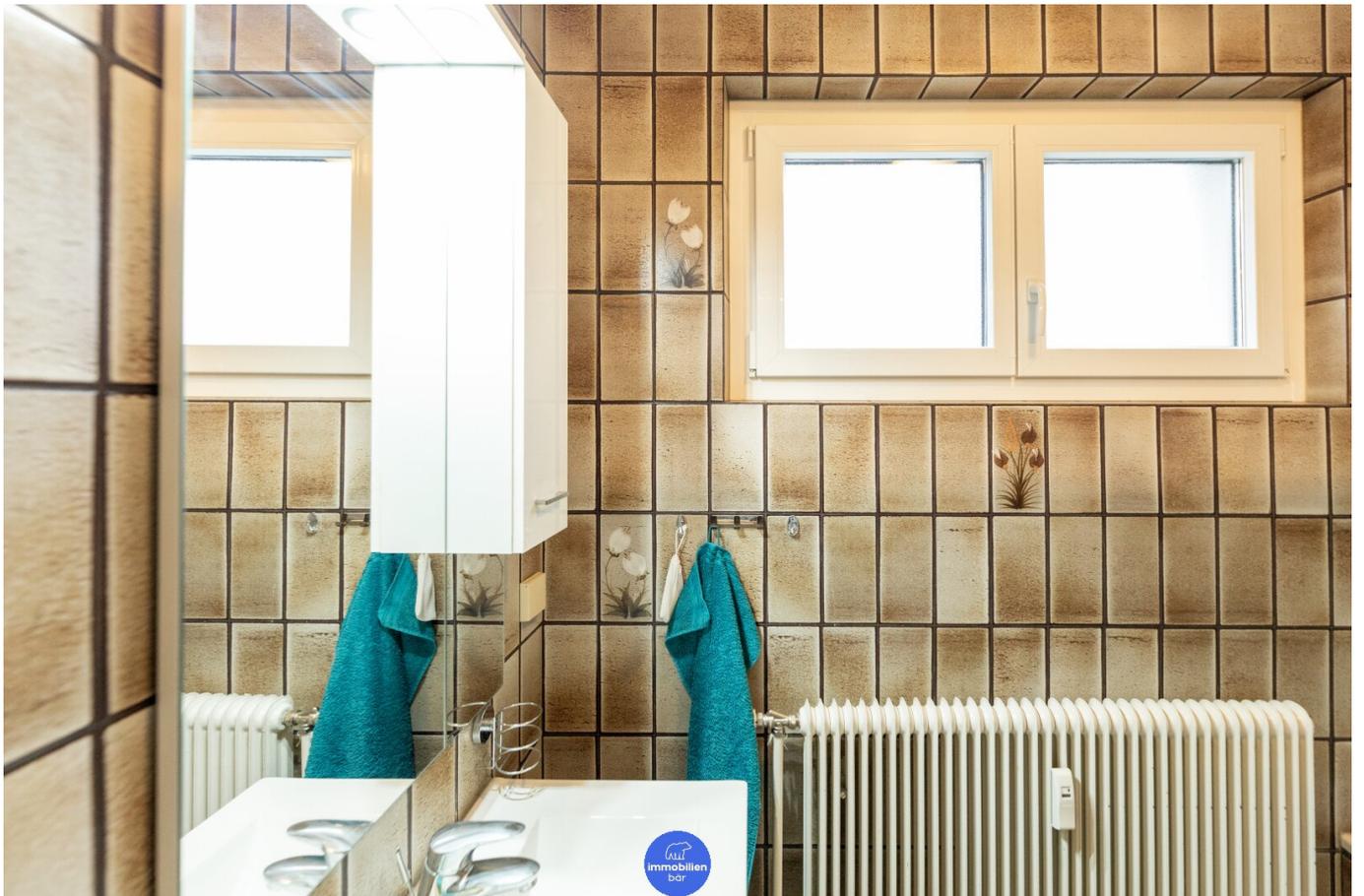
## Ihr Ansprechpartner











## Plan

Wohnzimmer: 20,80 m<sup>2</sup>  
 Schlafen: 14,20 m<sup>2</sup>  
 Küche: 11,80 m<sup>2</sup>  
 Vorraum: 6,94 m<sup>2</sup>  
 Bad: 4,76 m<sup>2</sup>  
 WC: 1,20 m<sup>2</sup>  
 AB: 1,15 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 60,85 m<sup>2</sup>**

Loggia: 5,53 m<sup>2</sup>

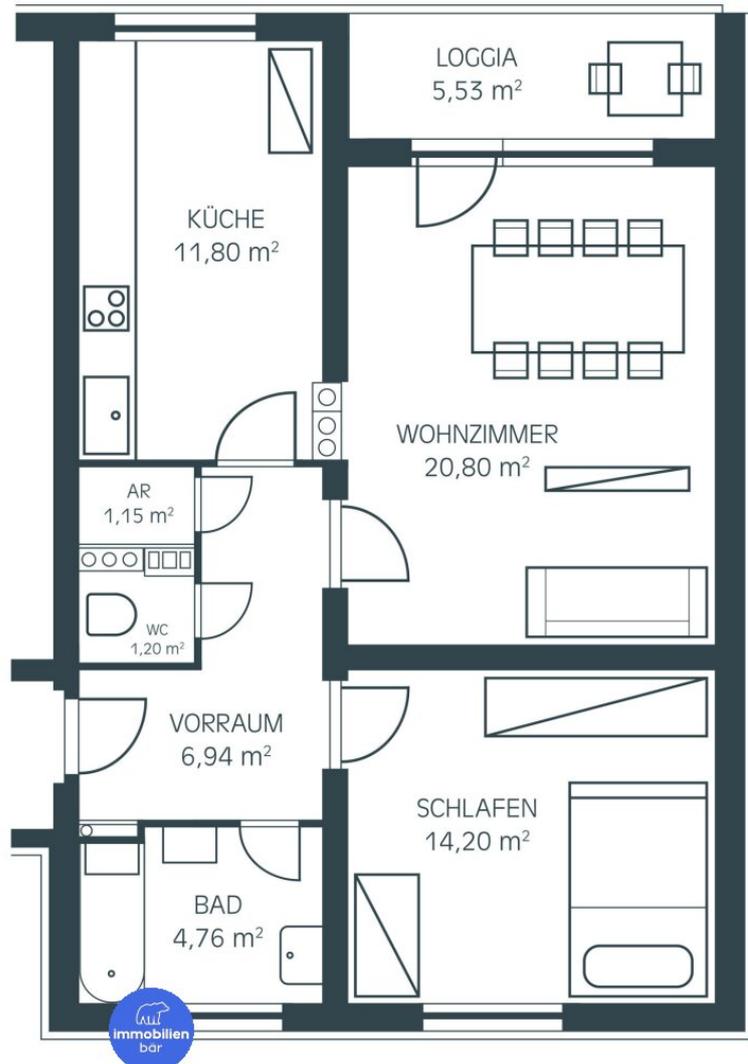


# PLAN

Wohnzimmer:	20,80 m <sup>2</sup>
Schlafen:	14,20 m <sup>2</sup>
Küche:	11,80 m <sup>2</sup>
Vorraum:	6,94 m <sup>2</sup>
Bad:	4,76 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 m <sup>2</sup>
AR:	1,15 m <sup>2</sup>

**Gesamt:** 60,85 m<sup>2</sup>

Loggia: 5,53 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen von Bad Schallerbach und überzeugt durch ihre exzellente Lage sowie durch die durchdachte Raumaufteilung.

Das im Jahr 1981 von der ISG errichtete Wohnhaus wurde **2015 einer umfassenden thermischen Sanierung** unterzogen, wodurch es sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand befindet. Im Zuge der Sanierung wurde auch ein Lift eingebaut, somit ist der komfortable Zugang zu allen Ebenen gewährleistet. Die Wohnung ist ideal für Menschen mit Beeinträchtigung sowie für all jene, die Wert auf einen einfachen und schnellen Zugang legen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand — mit nur wenig handwerklichem Geschick lässt sich die Wohnung zudem in eine persönliche Wohlfühloase verwandeln, die ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen gestaltet werden kann.

Diese Wohnung bietet nicht nur eine optimale Lage mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz, sondern auch ein komfortables und gut durchdachtes Zuhause in einem gepflegten Umfeld. Die südwestlich ausgerichtete Loggia rundet das Angebot perfekt ab und ermöglicht es Ihnen, die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Der Lift sorgt für zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Leben in Bad Schallerbach genießen möchten.

### Daten:

Baujahr: 1981

Letzte thermische Sanierung: 2015

Wohnfläche: ca. 60,85 m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 5,53 m<sup>2</sup>

Verfügbarkeit: ab sofort

### Highlights:

- Top Aufteilung mit 3-Zimmern
- Loggia: Eine südwestlich ausgerichtete Loggia, die für angenehme Sonnenstunden sorgt

- Gepflegter Zustand, ideal für den Einzug ohne größere Renovierungsarbeiten
- Thermische Sanierung 2015: Durch die umfassende Sanierung ist die Wohnung energetisch auf dem neuesten Stand

Gesamtkaufpreis: € 149.500,-

### **Monatliche Kosten**

#### **Betriebskostenvorschreibung:**

Betriebskosten: € 152,62

Heizkosten: € 46,34

Sanierungsdarlehen derzeit: €86,12

Ust. 10%: € 15,26

Ust. 20%: € 9,27

**Gesamt: € 309,61**

**Instandhaltungsrücklage: € 73,02**

#### **Lage:**

Bad Schallerbach ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur. Die Wohnung liegt absolut zentral, sodass sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Restaurants und Cafés bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Umgebung bietet zudem eine hohe Freizeitqualität mit zahlreichen Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Erholung. Die verkehrstechnische Anbindung könnte nicht besser sein: Der Bahnhof ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie perfekt in alle Richtungen mobil bleiben. Auch die Autobahnauffahrt ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und weiter entfernten Zielen.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

## **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