

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

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	157.500,00 €
Betriebskosten:	152,62 €
Heizkosten:	46,34 €
USt.:	24,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

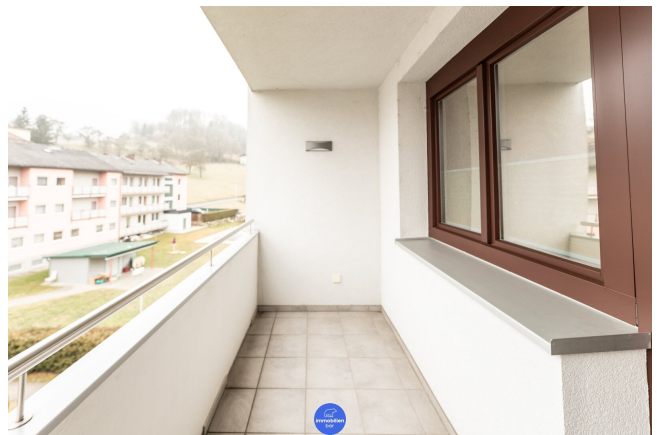
Ihr Ansprechpartner



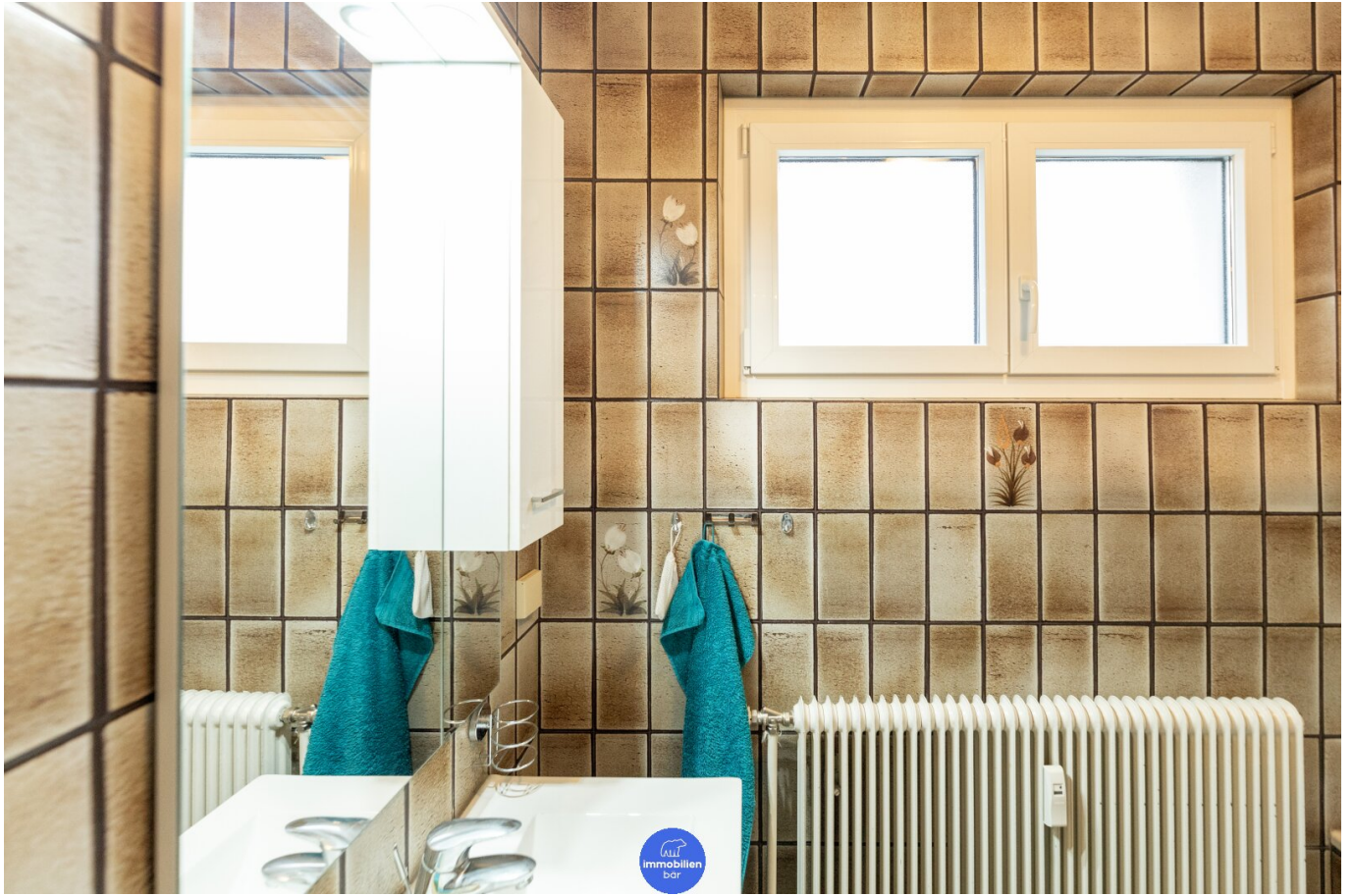
Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär







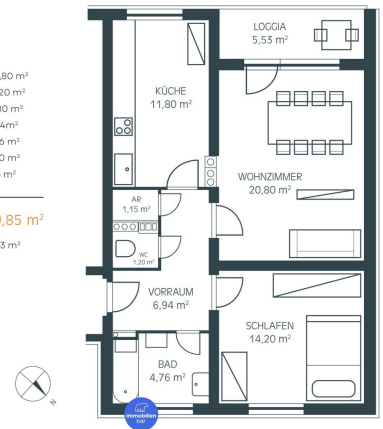


Plan

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

Gesamt: 60,85 m²

Loggia: 5,53 m²

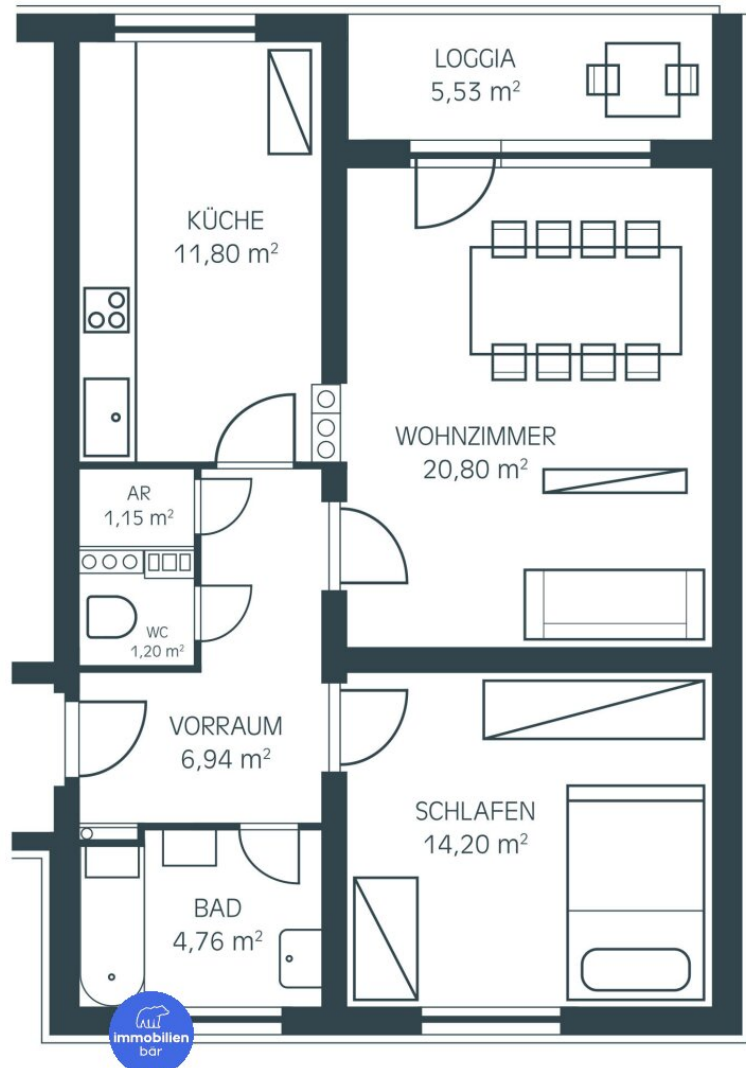


PLAN

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

Gesamt: 60,85 m²

Loggia: 5,53 m²



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 m²

Loggia: ca. 5,53 m²

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: € 157.500,-

zzgl. offenes Sanierungsdarlehen in der Höhe von **€ 7.540,10** welches übernommen werden kann (wird aktuell monatlich mit den Betriebskosten getilgt)

Monatliche Kosten

Betriebskostenvorschreibung:

Betriebskosten: € 152,62

Heizkosten: € 46,34

Ust. 10%: € 15,26

Ust. 20%: € 9,27

Gesamt: € 223,49

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