

**Ihr privates Refugium im Herzen von Bad Schallerbach,
Stilvolles Anwesen für ein große Familie!**



Objektnummer: 621

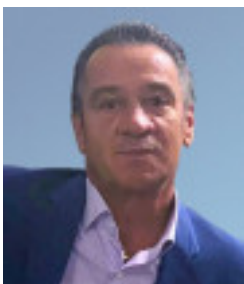
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m ²
Nutzfläche:	400,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	763,00 m ²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH

Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 64
H +43 (0) 664 355 86

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
empfohlen von
FirmenABC

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM







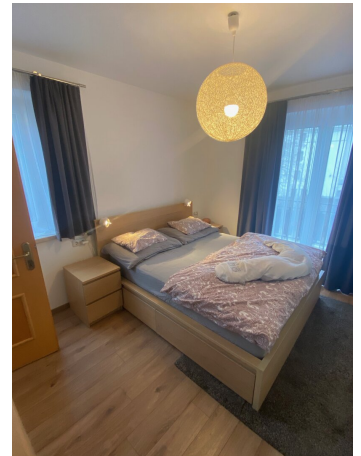
**EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 1.000,-
BEI ERFOLGREICHER
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION
GARANTIER!**

A smiling woman with dark hair, wearing a pink top, giving a thumbs up gesture.





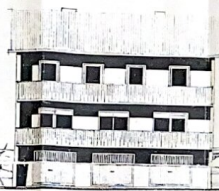




IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT

EINREIßPLAN

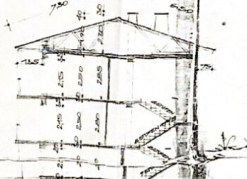
ÜBER DIE RICHTUNG EINES WOHNHÄUSES AUF GR. PARZ. 1074/6 K. G. SCHÖNHA
FÜR HERREN FERDINAND REINHART, GEMEINDE DORF 46. GEMEINSCHAFTS-BAU-VEREIN
MAßSTAB 1:100



RÜCKANSICHT



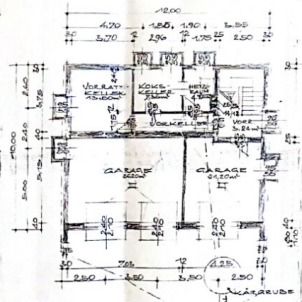
FRONTANSICHT



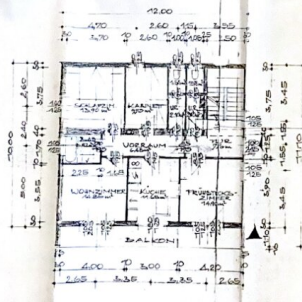
SCHEIT



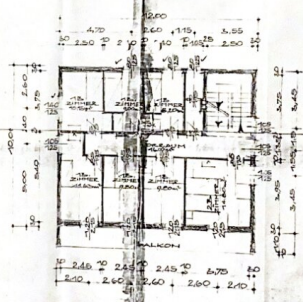
LAGEPLAN 1:1000



KELLERGEHOSS



ERDGEHOSS

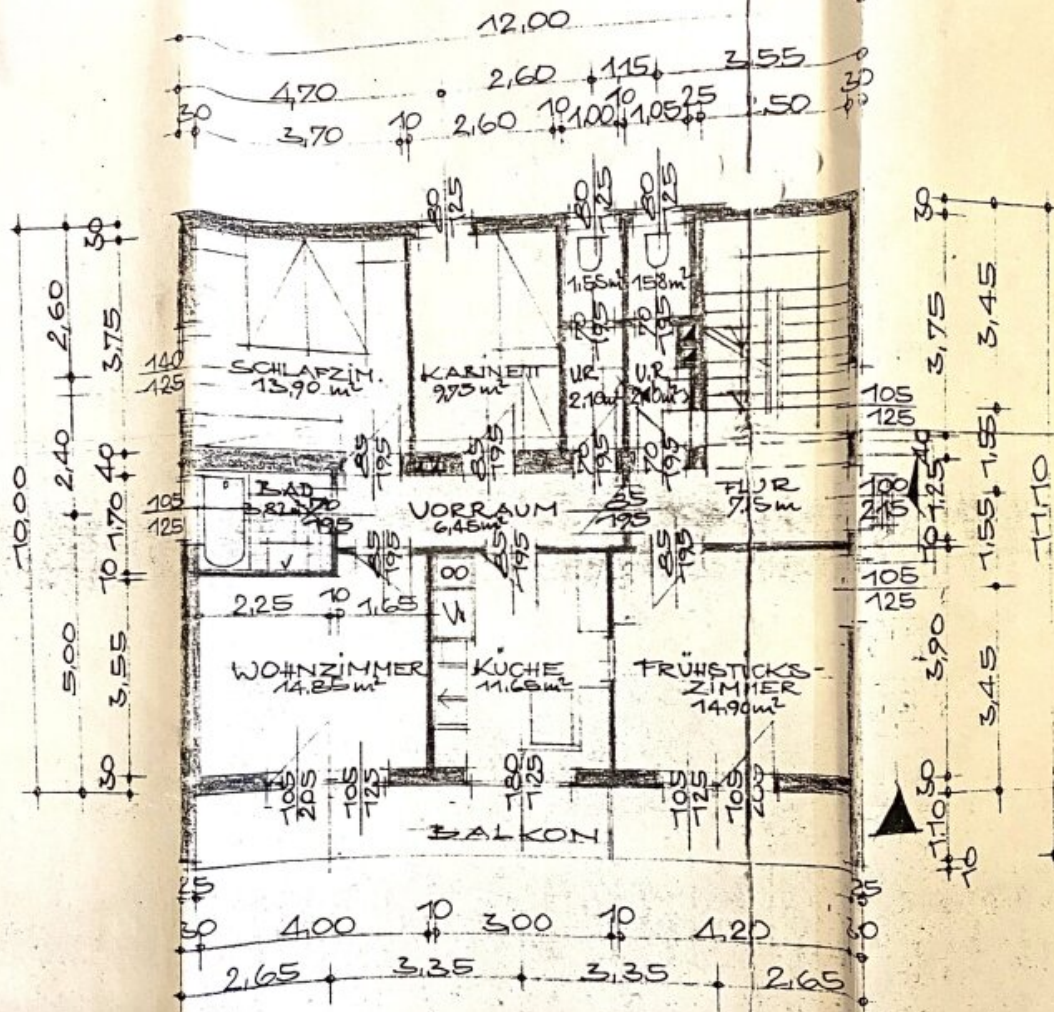


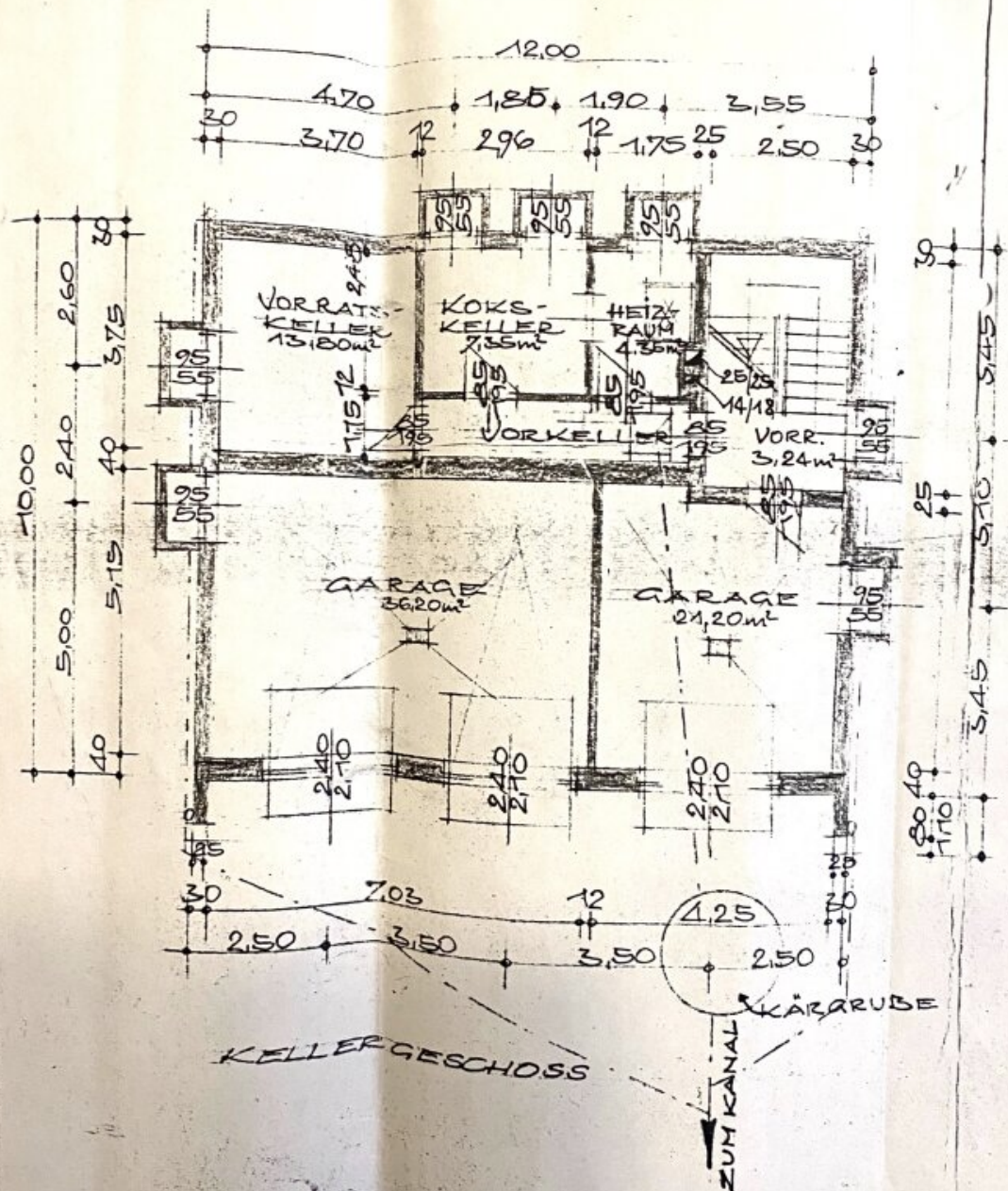
OBERGEHOSS



GE. 24/1902
Dieses ist ein Entwurfsskizzen
für den Baubestand
für den Baubestand

NEUBAU 47. 2. 1902





Objektbeschreibung

Stil trifft Vielfalt – Wohnen mit Geschichte und Zukunft

Dieses außergewöhnliche Anwesen, ein ehemaliges Gästehaus, wurde mit viel Feingefühl modernisiert und liebevoll in ein stilvolles Herrenhaus mit zwei separaten Wohneinheiten verwandelt. Hier trifft charaktvoller Charme auf modernen Wohnkomfort. Ein Zuhause, das Eindruck macht!

Ganz gleich, ob als repräsentative Residenz für Freiberufler oder Ärzte, als großzügiges Mehrgenerationenhaus oder als cleveres Investment zur Vermietung, diese Immobilie begeistert mit Vielfältigkeit, Raum und Eleganz. Viel Platz für große Pläne: Beide Wohneinheiten sind unabhängig nutzbar, bieten eine stilvolles Ambiente und jede Menge Privatsphäre. Eine Liegenschaft mit Seltenheitswert, perfekt für alle, die wohnen und investieren auf höchstem Niveau verbinden möchten.

Die Highlights auf einen Blick:

- Herrenhaus-ähnliche Zufahrt – Exklusiver Zugang zum Anwesen
- Zwei unabhängige Wohneinheiten – Ideal für flexible Nutzungskonzepte
- Mindestens 4 KFZ-Stellplätze und 2 Garagen – Komfortable Parkmöglichkeiten
- Erweiterungsfähiger Wellnessbereich – Mit Sauna, Dusche und separatem Bad
- Großzügige Terrasse und Loggias – Perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Praktischer, überschaubarer Garten – Leicht zu pflegen und idyllisch angelegt
- Sanierungen – Heizung, Wasser und Fenster in den letzten 15 Jahren modernisiert
- Sanierung Dach - Dachstuhl vor ca. 18 - 20 Jahre
- Top-Lage – Zentral in Bad Schallerbach mit direkter Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten,

Therme, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln

- geringe Betriebskosten ca. € 95 monatlich
- **Preis Verhandlungsbasis**

Wohneinheit 1 – ca. 110 m² Wohn-Nutzfläche:

Diese Wohneinheit überzeugt mit komfortabler und praktischer Ausstattung sowie einem durchdachten Raumkonzept. Ein Kachelofen sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohnambiente.

Aufteilung:

- Diele
- Geräumige Küche mit Essbereich
- 4 große und lichtdurchflutete Zimmer
- Badezimmer mit Fenster
- Abstellraum

Wohneinheit 2 – ca. 110 m² Wohn-Nutzfläche:

Modern und stilvoll präsentiert sich diese Einheit mit hochwertigen Materialien und einer cleveren Raumaufteilung. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten schafft eine besondere Wohlfühlatmosphäre.

Aufteilung:

- Diele

- Schlafzimmer
- Bad und WC getrennt
- Abstellraum
- Geräumige Küche mit Essbereich
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Zusätzliches geräumiges Zimmer
- Zugang zu Balkonen aus mehreren Zimmern – Urlaubsflair garantiert!

Kellergeschoss – ca. 110 m² Nutzfläche:

Neben großzügigem Stauraum bietet der Keller auch praktische und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Aufteilung:

- Diele
- Garage 1
- Zimmer mit Heizung und Fenster
- Garage 2 (derzeit als Lagerraum genutzt, aber leicht wieder als Garage nutzbar)
- Wellnessbereich mit Dusche

- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Heiz- und Technikraum und Kesselraum
- Vorratskeller

Dachboden – ca. 110 m² Nutzfläche:

Der Dachboden ist ausbaufähig und bietet vielseitige Gestaltungsoptionen. Ob als zusätzlicher Schlafbereich, begehrter Kleiderschrank oder Freizeitbereich – Ihrer Fantasie sind hier keine Grenzen gesetzt!

Fazit:

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Flexibilität, der Lage, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und dem Preis hier stehen Ihnen alle Optionen offen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen begeistern!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, **dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.**

Für eine kompetente und faire Unterstützung in sämtlichen Finanzierungsfrage so wie der Abwicklung bis hin zum Notartermin, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung!

Videos, Unterlagen usw. können unter gewissen Voraussetzungen zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen wie Unterlagen, Videos, Pläne und einer Terminvereinbarung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Die Raumaufteilungen lt. Plan sind teilweise verändert. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere

Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.
ENERGIEAUSWEIS IST IN ARBEIT

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap