

## **Wohnen am Überberg - Neubau- Gartenwohnung in Bestlage in Bad Schallerbach - Top 10**



**Objektnummer: 5753/516647541**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kienzlstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	40,95 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	368.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

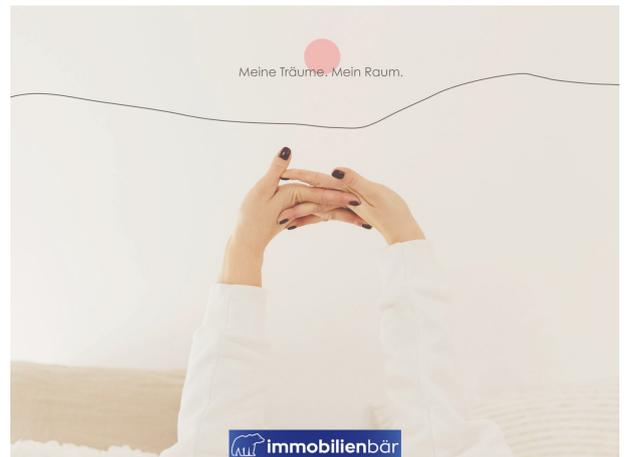
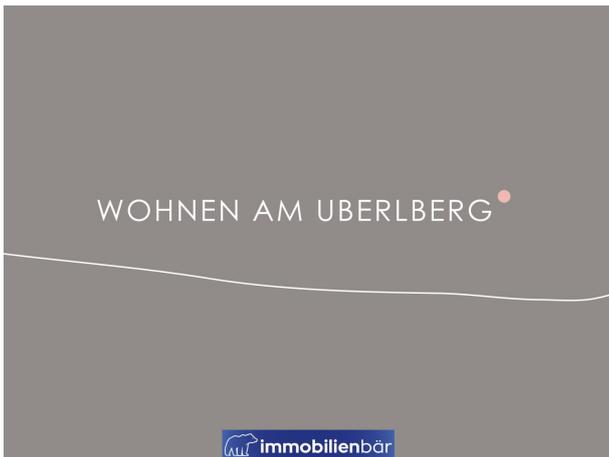


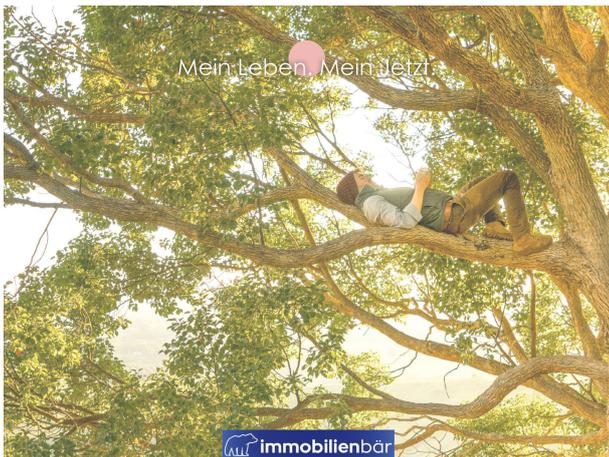
### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

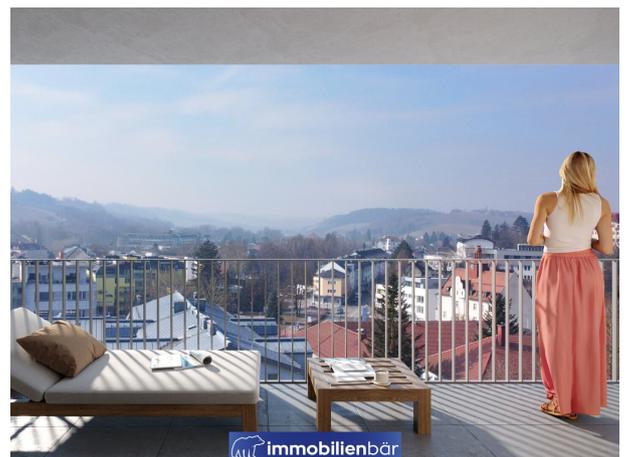
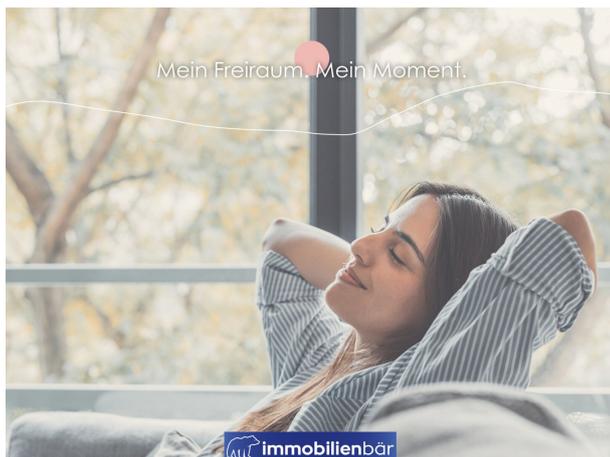
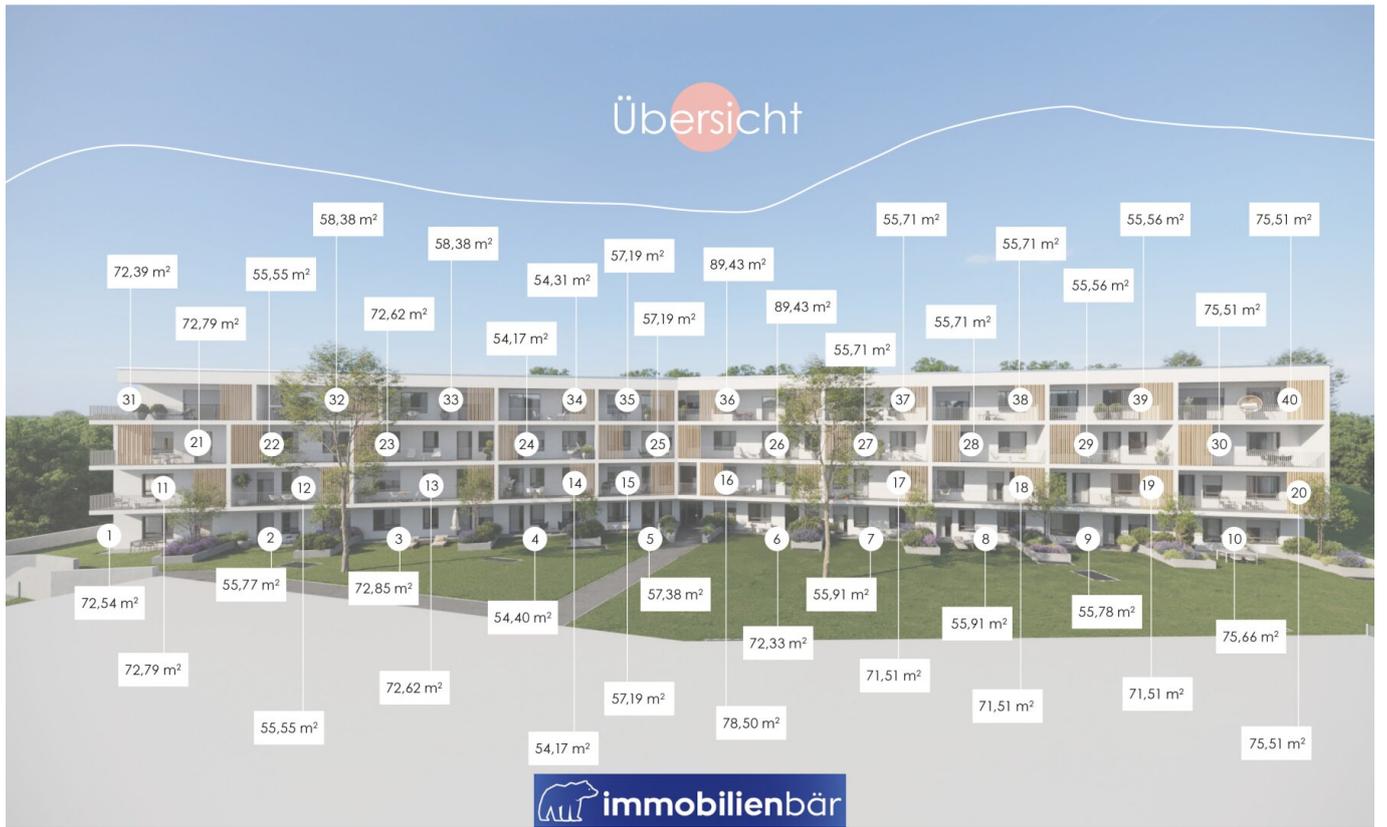
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?  
H katharina.braeuer@immobaer.at

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# ERDGESCHOSS

## Haus 1



### TOP 10

Garderobe	5,63 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>
Bad	6,03 m <sup>2</sup>
AR	2,27 m <sup>2</sup>
Gang	6,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,27 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,50 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	27,76 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 75,66 m<sup>2</sup>

Terrasse 13,25 m<sup>2</sup>

Garten 40,95 m<sup>2</sup>

Keller 4,82 m<sup>2</sup>

### PLANÜBERSICHT



[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

# Objektbeschreibung

## **Mein Leben. Meine Welt.**

Leben am Oberberg in Bad Schallerbach ist mehr als nur ein Ort, es ist ein Lebensgefühl. Es steht für ein Leben, das von Weite und Weitblicken, Wärme und einer unvergleichlichen Lebensqualität geprägt ist. Hier, am sonnig-zentralen Südhang, verbindet sich das Beste aus Natur, Gemeinschaft und Komfort zu einem Zuhause, das man mit Stolz als „mein“ bezeichnen kann. Hier fühlt man sich zu Hause, weil es Raum gibt für Träume, Inspiration und kompromissloses Wohlbefinden.

Die Oberberg Wohnungs GmbH errichtet in der Kienzlstraße, im unmittelbaren Ortszentrum von Bad Schallerbach, weitere 40 moderne Eigentums- und 21 Mietwohnungen.

## **Meine Träume. Mein Raum.**

Der Traum vom Wohnen am Oberberg, welcher 2020 mit 30 modernen Wohnungen begann, ist nicht ausgeträumt, sondern war viel mehr die Sternstunde einer Vision. Nämlich der einer Wohlfühl-Wohnoase der Zukunft. Fünf Jahre später wird diese Vision zur Realität. Weitere 61 moderne Wohnungen finden am begehrten Sonnenhangareal Oberberg ihren Platz und schaffen moderne Lebensräume zwischen **55 und 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Großzügige Balkone oder Eigengärten machen das Wohn-Wohlfühlen komplett und sorgen für noch mehr Platz zum Leben.

Ob eingekuschelt in eine Decke im Winter oder sommerlich entspannt. Am Oberberg hat man zu jeder Jahreszeit genau den Freiraum, den man braucht. In den Wohneinheiten mit Gärten lassen sich Ihre Gartenträume verwirklichen. Befindet sich Ihr Traumobjekt im Obergeschoss, so können Sie gemütliche Stunden am großzügigen Südbalkon verbringen. Oder lieben Sie endlos weite Ausblicke in die Natur? Dann werden Sie von den Panorama-Terrassen der Penthouse-Wohnungen begeistert sein.

## **Meine Zukunft. Mein Plan.**

Die neuen Wohneinheiten in Toplage teilen sich auf 2 moderne Wohngebäude auf und bieten genau den modernen Lebensraum, von dem Sie schon immer geträumt haben. Sonnenlicht durchströmt jede der Wohnungen dank der traumhaften Südhangelage und verzaubert Ihr neues Zuhause in eine moderne und hochwertig ausgestattete Wohlfühloase.

Besonders heimelig sind die Wohnungen durch den Einsatz von Echtholzböden in allen Wohnräumen. Schlicht, hell und einladend sind auch die Bäder und WCs mit großen hochwertigen Fliesen und modernen Armaturen gestaltet. Die ideale Basis, um Sie mit Ihren Vorlieben zum vollen Glanz zu bringen.

## Highlights:

- Beste Lage
- Südwest Ausrichtung
- Ortszentrum fußläufig erreichbar
- Gute Infrastruktur
- Massivbauweise
- Großzügig gestaltete Terrassen, Balkone und Gärten
- Inkl. Kellerräume
- Inkl. Tiefgarage

Ja, am Oberberg, da findet alles seinen Platz. In den Wohnungen gibt es ausreichend **Abstell- & Stauflächen**. Ein Kellerabteil sowie eine Tiefgarage machen das Angebot am Oberberg komplett.

Werden auch Sie Teil der Oberberg-Community und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen.

## Meine Geschichte. Mein hier und jetzt.

Der Projektname „**Wohnen am Oberberg**“ erinnert an jene Familie, die das historische „**Oberbauerngut**“ im Zentrum einst bewirtschaftete. Auf der „Trattnachwiese“ des Oberlgutes wurde 1918 erstmals die – für den Ort so bedeutende - Schwefelthermalquelle gefunden. Diese Quelle legte den Grundstein für die heutige Therme von Bad Schallerbach. So knüpft das Projekt „Wohnen am Oberberg“ an die historische Bedeutung an und verbindet modernes Wohnen mit der reichen Geschichte des Oberlbauernguts.

## Mein Bad Schallerbach. Mein Wohlfühlort

Bad Schallerbach – eine Gemeinde, die wortwörtlich von Lebensqualität sprudelt. Hier lebt man buchstäblich an der Quelle des Wohlbefindens. 800 m, 10 Minuten oder etwa 1000 Schritte und schon hüpfen Sie mitten in die allorts bekannte **Thermenlandschaft**. Ein Wellness-Privileg, das Sie als Bad Schallerbacher genießen. Hier leben Sie nicht nur die Vorzüge eines anerkannten Kurorts, sondern auch die hohe Wohn- und Freizeitqualität. Ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants und Boutiquen sorgt für einen unbeschwerteren Alltag – und das Beste daran: Vom **WOHNEN AM UBERLBERG** ist alles bequem zu Fuß erreichbar.

## Mein Hide Away. Mein Naturschauspiel

Die idyllische Umgebung von Bad Schallerbach lädt zu **zahlreichen Ausflügen** ein. Hier kann man wunderbar in den Naturpark Obst-Hügel-Land mit seinen sanften Hügeln eintauchen. Eine willkommene Abwechslung vom Alltag. Aber auch Kultur- und Städteausflüge sind nicht weit entfernt – Innerorts wird man von einem ganzjährig vielseitigen Kultur- und Veranstaltungsprogramm verzaubert. Auch die Städte **Wels, Linz und Passau** sind **gut erreichbar** und runden so die Auswahl an Freizeitangeboten mehr als ausreichend ab.

## Mein Lebensmittelpunkt. Mein "Easy-Away"

Die hervorragende Lage macht Bad Schallerbach infrastrukturell besonders attraktiv. Die Autobahn ist nur wenige Kilometer entfernt. Besonders zu betonen ist auch die **exzellente öffentliche Anbindung**, denn mit dem Zug erreicht man größere Städte schnell und bequem. Wer das ruhige Leben im Grünen schätzt, aber nicht auf urbane Anbindungen verzichten möchte, findet in Bad Schallerbach die perfekte Balance.

## Gartenwohnung Top 10

- 75,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 13,25 m<sup>2</sup> Terrasse
- 40,95 m<sup>2</sup> Garten
- 3 Zimmer
- 2 Tiefgaragenstellplätze verpflichtend Aufpreis (€ 29.500,- pro Tiefgaragenstellplatz)

Kaufpreis Wohnung Eigennutzer: € 368.500,- schlüsselfertig -

Kaufpreis **2 Tiefgaragenstellplätze**: € 59.000,-

**Kaufpreis Gesamt: € 427.500,-**

Kaufpreis Anleger: Preis auf Anfrage

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <325m

Krankenhaus <300m

Klinik <9.925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <6.850m

### **Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <175m

Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <125m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <4.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap