

Haus mit Potential im Zentrum von Bad Schallerbach



Objektnummer: 5753/516647625

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	226,70 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	6
WC:	3
Keller:	41,58 m ²
Heizwärmebedarf:	189,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,12
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

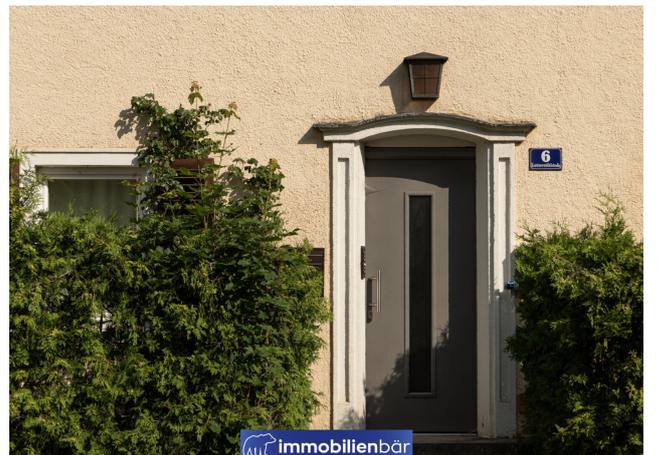


Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?













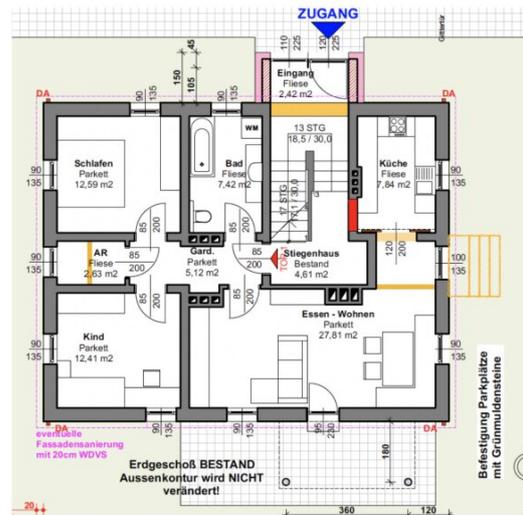




Genehmigter Umbauplan - Top 1

Flur:	5,12 m ²
AR:	2,63 m ²
Kind:	12,41 m ²
Schlafen:	12,59 m ²
Bad/WC:	7,42 m ²
Essen/Wohnen:	27,81 m ²
Küche:	7,84 m ²

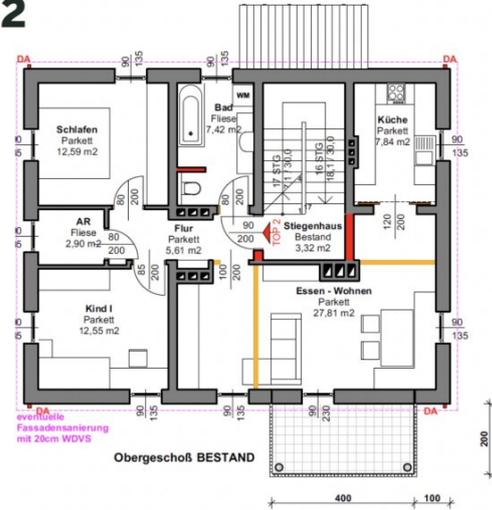
GESAMT: 75,82 m²



Genehmigter Umbauplan - Top 2

Flur:	5,61 m ²
AR:	2,90 m ²
Kind:	12,55 m ²
Schlafen:	12,59 m ²
Bad/WC:	7,42 m ²
Essen/Wohnen:	27,81 m ²
Küche:	7,84 m ²

GESAMT: 76,72 m²

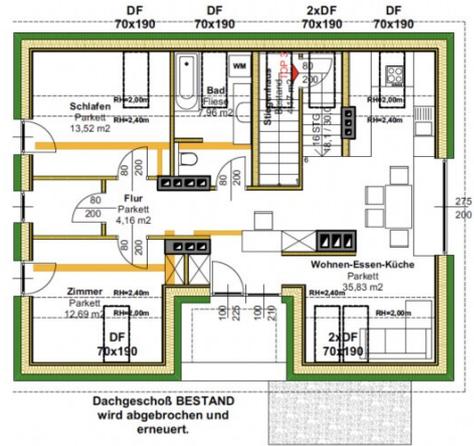




Genehmigter Umbauplan - Top 3

Flur:	4,16 m ²
Kind:	12,69 m ²
Schlafen:	13,52 m ²
Bad/WC:	7,96 m ²
Essen/Wohnen/Küche:	35,83 m ²

GESAMT: 74,16 m²

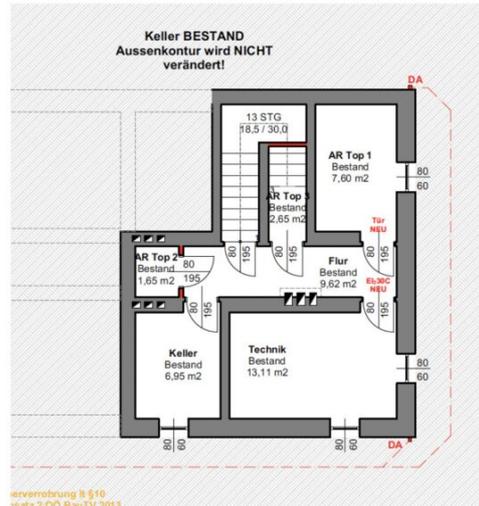




Keller

Flur:	9,62 m ²
AR Top 1:	7,60 m ²
AR Top 2:	1,65 m ²
AR Top 3:	2,65 m ²
Kellerraum:	6,95 m ²
Technik:	13,11 m ²

GESAMT: 41,58 m²



Objektbeschreibung

Zum Sanieren und vermieten - perfekt für Anleger

Bad Schallerbach ist ein Ort für Träume, die schönsten davon sind Wohnträume. Und am allerschönsten sind sie, wenn sie zum Greifen nahe sind. Genau hier, eingebettet in das weite lebenswerte Hügelland befindet

sich ein 3-Parteienhaus mit vielseitigem Potenzial zu investieren. Zum Verkauf steht dieses Haus, bei dem bereits erste Sanierungsschritte durchgeführt wurden. Für das Objekt liegen Pläne und eine Baugenehmigung für den Umbau vor. Das Haus mit seinen 3 Wohnebenen, die sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss aufteilen, bietet Platz für drei Parteien. Die Wohnungen fassen zwischen 74 und 76 m² Wohnfläche.

Highlights

- Fertige Pläne zum Umbau vorhanden
- Baugenehmigung vorhanden
- 3 Wohnungen – je eine Wohnung pro Stockwerk
- Inkl. Garten
- 418 m² Grundfläche
- Zentrale Lage
- Perfekte Verkehrsanbindung
- Bestandsfrei
- Top 1 wurde bereits Teilsaniert
- Neuwertige Gasheizung vorhanden
- Perfekt für 15 – Jahre Abschreibung - Sanierungsprojekt

Ein Haus - Viele Möglichkeiten

Für Anleger - Sanieren, vermieten & profitieren – ein Anlegerobjekt mit Potenzial und Steuervorteilen

Das Gebäude bietet ideale Rahmenbedingungen für ein Sanierungsprojekt:

- Sanierungskosten können über 15 Jahre steuerlich abgeschrieben werden – ein spürbarer Vorteil für Kapitalanleger:innen
- Anschaffungsnahe Erhaltungsaufwendungen sind nutzbar
- Durch die Aufteilung in drei Einheiten besteht langfristiges Mietpotenzial mit attraktiver Renditechance
- Die Bestandsfreiheit ermöglicht einen schnellen Projektstart und flexible Mietgestaltung

Für Eigennutzer

Platz für mehrere Generationen, Wohnen & Vermieten oder einfach mehr Raum fürs Leben. Mitten in Bad Schallerbach wartet dieses Mehrfamilienhaus auf Menschen, die Raum zum Gestalten suchen – sei es für die Familie, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder für ein gemeinsames Wohnprojekt mit Freunden.

Das Haus bietet auf drei Etagen jeweils eine abgeschlossene Wohneinheit mit rund 75 m² – ideal für Generationenwohnen, Homeoffice oder als Investment neben dem Eigenheim. Einige Sanierungsschritte wurden bereits gesetzt – jetzt braucht es Ideen, Vision und Freude am Gestalten.

Zusammengefasst stellt das Objekt mit seinen drei Wohneinheiten durch seine ideale Lage, die perfekte Verkehrsanbindung und vor allem durch seine kluge Raumaufteilung eine interessante Investitionsmöglichkeit dar. Der Garten wertet die Liegenschaft auf und macht es für eine vielversprechende Zielgruppe nutzbar.

Optional erwerbbar ist das angrenzende Grundstück – inklusive **bewilligter Einreichplanung für 4 weitere Einheiten**. Eine seltene Gelegenheit für alle, die Wohnraum mit Entwicklungschance suchen.

Gesamtkaufpreis Bestandshaus + Grundstück: € 510.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap