



# **TRAUMHAUS** MIT POOL & GARTENPARADIES

Grillparzerstraße 43 - 4701 Bad Schallerbach





## WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Dieses topmoderne Einfamilienhaus vereint höchste Bauqualität mit stilvollem Wohnkomfort auf einem großzügigen Grundstück von **904 m<sup>2</sup>** in **absoluter Ruhelage nahe dem Park von Bad Schallerbach**.

Auf rund **206 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit **3 Schlafzimmern, 3 Badezimmern, einer offen gestalteten Tischlerküche sowie hochwertigen Einbauten vom Designer**. Die Wohnräume beeindrucken durch ihre **Raumhöhe von ca. 2,8 m** im Erdgeschoss, einen edlen Holzdielenboden, feinste Fliesen und ein stimmiges Beleuchtungskonzept mit Molto Luce Deckenspots.



## ENTSPANNTE STUNDEN IM FREIEN

Die komplett fertiggestellte Gartenanlage wurde von der Gitterfabrik professionell geplant und umgesetzt – inklusive Rollrasen, moderner Bepflanzung und einem eleganten Pool (IPOR-Wanne, 4 × 8 m) mit Abdeckung für entspannte Stunden im Freien.





# HIGHLIGHTS

- traumhafte Gartenanlage inkl. Pool samt Abdeckung
- edle und hochwertige Ausstattung (Molto Luce Beleuchtung, Dielenholzböden und großflächige Fliesen)
- Josko Fenster und Innentüren
- Designer Tischler Küche
- Tischlerverbauten im ganzen Haus
- einzigartiges Wohngefühl
- Kamin, erhöhte Raumhöhe im Erdgeschoss



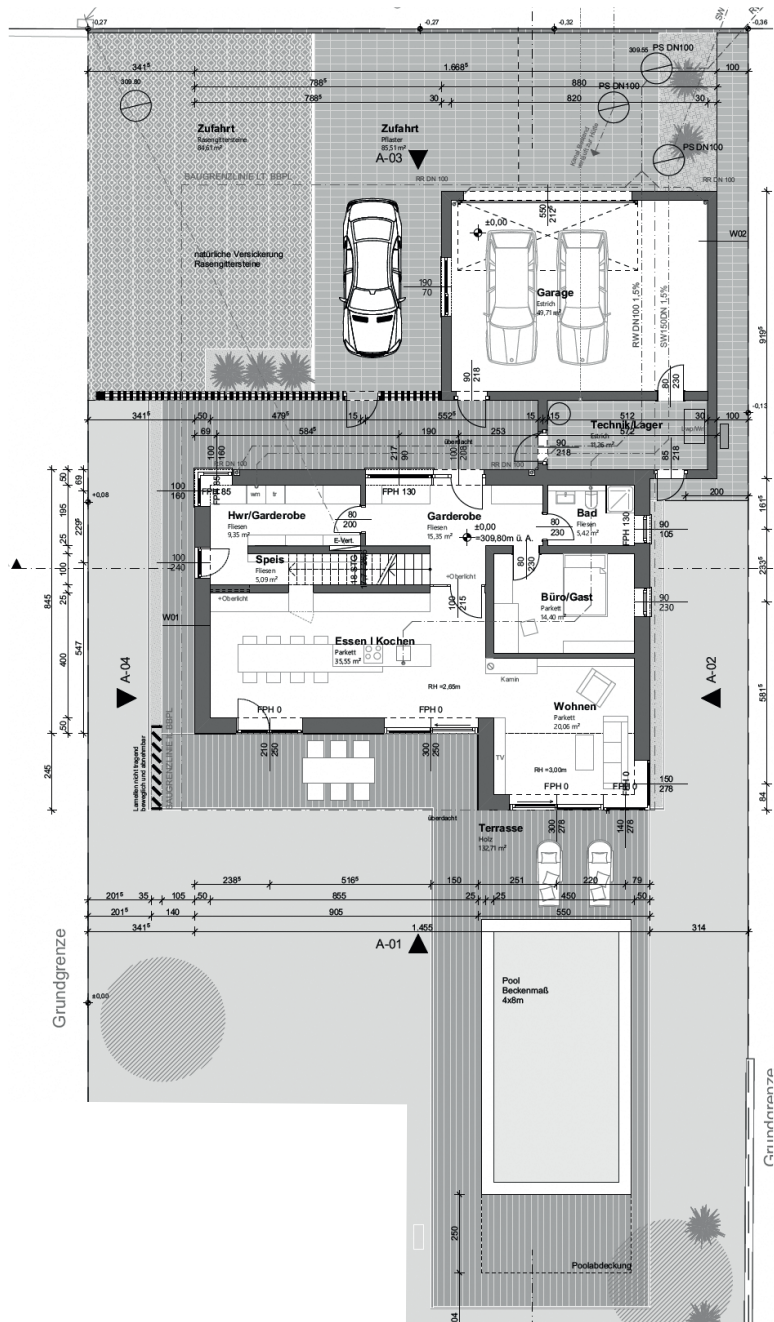












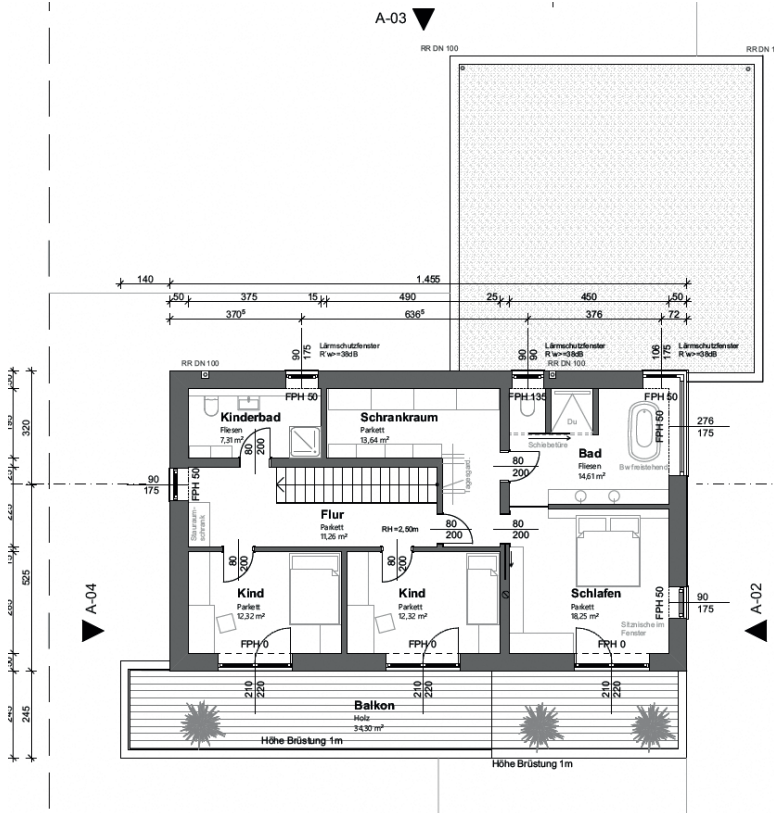
## PLAN ERDGESCHOSS

Garderobe	15,35 m <sup>2</sup>
HWR/Garderobe	9,35 m <sup>2</sup>
Speis	5,09 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	14,40 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	35,55 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,06 m <sup>2</sup>

**GESAMT 105,22 m<sup>2</sup>**

Garage	49,71 m <sup>2</sup>
Technik/Lager	11,26 m <sup>2</sup>
Terrasse	132,71 m <sup>2</sup>





PLAN OBERGESCHOSS

Flur	11,26 m <sup>2</sup>
Schrankraum	13,64 m <sup>2</sup>
Kinderbad	7,31 m <sup>2</sup>
Bad	14,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,25 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,32 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,32 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 89,71 m<sup>2</sup>

Balkon 34,30 m<sup>2</sup>





## DATEN

Grundfläche Grund: 904 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: 206,19 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: EG 2,8 m, OG normal

Baujahr: 2022

## KAUFPREIS

# EUR 989.000-

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.



### ENERGIEAUSWEIS:

HWB: 43 kWh/m<sup>2</sup> Klasse B  
f<sub>GEE,SK</sub> : 0,73 Klasse A+

Gültig bis 01.11.2030

### GRUNDBUCH:

Grundbuch KG 44030  
EZ 1205  
GST-Nr. 1007/91









## ENTFERNUNGEN

Apotheke  
Arzt  
Bahnhof  
Volksschule  
Friseur Zentrum  
Nahversorger  
Gastronomie  
Eurotherme Bad Schallerbach



600 m / 8 Min.  
700-750 m / 9-10 Min.  
800 m / 10 Min.  
500 m / 6 Min.  
600-650 m / 8 Min.  
1 km / 12 Min.  
700-900 m / 8-12 Min.  
700-900 m / 10 Min.



2 Min.  
3 Min.  
3 Min.  
2 Min.  
3 Min.  
3-4 Min.  
3-4 Min.  
3 Min.



# Bad Schallerbach - Malerisches Hausruckviertel

Die Marktgemeinde Bad Schallerbach liegt auf 308 m Seehöhe im malerischen und hügeligen Hausruckviertel und zählt eine Gesamteinwohnerzahl von 4.210 Personen. Linz, die Kultur- und Landeshauptstadt Oberösterreichs, liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist durch die hervorragenden Verkehrsanbindungen (Autobahn A8 und Hauptverkehrsstrecke der Bahn) in Kürze zu erreichen. Bekannt ist die Gemeinde Bad Schallerbach unter anderem als erholbarer Kur- und Thermalort, doch auch die Wirtschaft hat einen hohen Stellenwert. Jährlich finden zahlreiche Veranstaltungen wie das Marktfest, das Gauklerfest und das Winterdorf statt. All diese Faktoren machen das Wohnen in Bad Schallerbach attraktiv.





























# KONTAKT

“Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Lukas Gabriel BSc.

**M** +43 664 1049 381

**E** lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

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

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.