

TINY HOME

VOLLMÖBLIERTE 2-ZIMMER-
WOHNUNG MIT LOGGIA -
SOFORT BEZIEHBAR

EIGENTUMSWOHNUNG
IN BAD SCHALLERBACH

Bahnhofallee 34 - 4701 Bad Schallerbach



TINY HOME



Diese charmante 2-Zimmerwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und die gemütliche Loggia mit Blick in den Park. Sie befindet sich im Hochparterre eines 2008 generalsanierten Hauses in zentraler Lage von Bad Schallerbach – nur wenige Gehminuten vom Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und dem beliebten EurothermenResort entfernt.

Die Wohnung wird vollmöbliert übergeben und ist damit sofort bezugsfertig – ideal für Singles, Pendler/innen oder als Anlageobjekt.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum mit Stauraum
- Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Loggia mit Ausblick ins Grüne

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand, derzeit stehen keine Sanierungen am Haus an.

Ein ideales Zuhause für alle, die Komfort, Lage und unkompliziertes Wohnen schätzen.



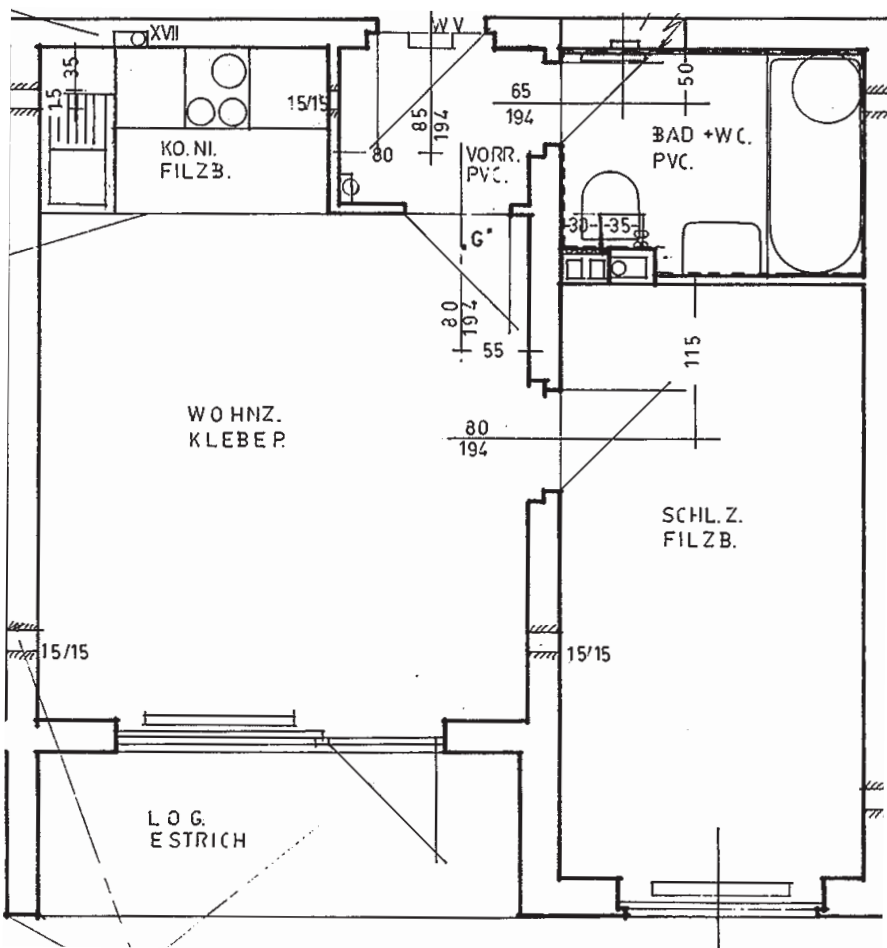
HIGHLIGHTS

- Vollmöbliert und sofort beziehbar
- Loggia mit Parkblick
- Zentrale, ruhige Lage nahe Bahnhof und Therme
- Haus generalsaniert (2008)
- Gepflegte Gemeinschaftsanlage



DATEN

Wohnfläche: ca. 36,54 m²
Loggia: ja - mit Blick ins Grüne
Etage: Hochpaterre
Baujahr: 1972
Sanierung: Generalsanierung 2008



RAUMDATEN

VORRAUM	ca. 1,85 m ²
BAD WC	ca. 4,27 m ²
KOCH-NISCHE	ca. 3,03 m ²
WOHNZIMMER	ca. 15,99 m ²
SCHLAFZIMMER	ca. 11,40 m ²

SUMME ca. 36,54 m²

LOGGIA

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

KAUFPREIS

SUMME EUR 119.500,-

Kosten pro Monat:

Instandhaltung:	€ 44,04
Verwaltungskosten:	€ 33,76
Betriebskosten Akonto:	€ 89,12
Heizkosten Akonto:	€ 42,50

Gesamt: € 209,42

Rücklagenstand per 10.11.2025: € 318.043,56

ENERGIEAUSWEIS

HWB _{SK} 39 kWh / m ² a	Energieklasse: B
f _{GEE,SK} 1,13	Energieklasse: C










GRUNDBUCH

KG 44030, Schönaue
EZ 964
GST-Nr.: 958/19

LAGE



ENTFERNUNGEN

Kindergarten:	500m 7 min	
Apotheke:	130m 1 min	
Arzt:	350m 7 min	
Bahnhof:	350m 5 min	
Volksschule:	400m 5 min	
Friseur:	210m 3 min	
Nahversorger:	300m 4 min	
Gastronomie:	230m 3 min	
Fitnessstudio:	700m 10 min	

Bad Schallerbach

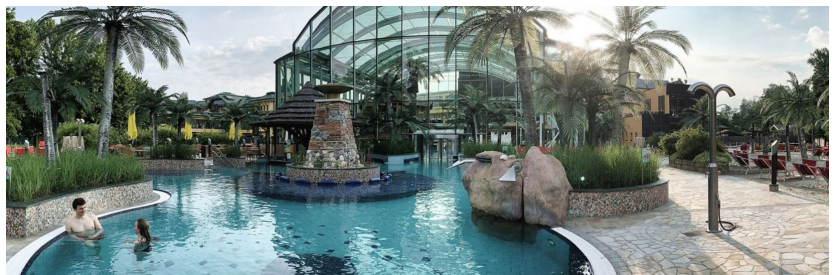
8,5 km²/ 4.328 Einwohner*innen

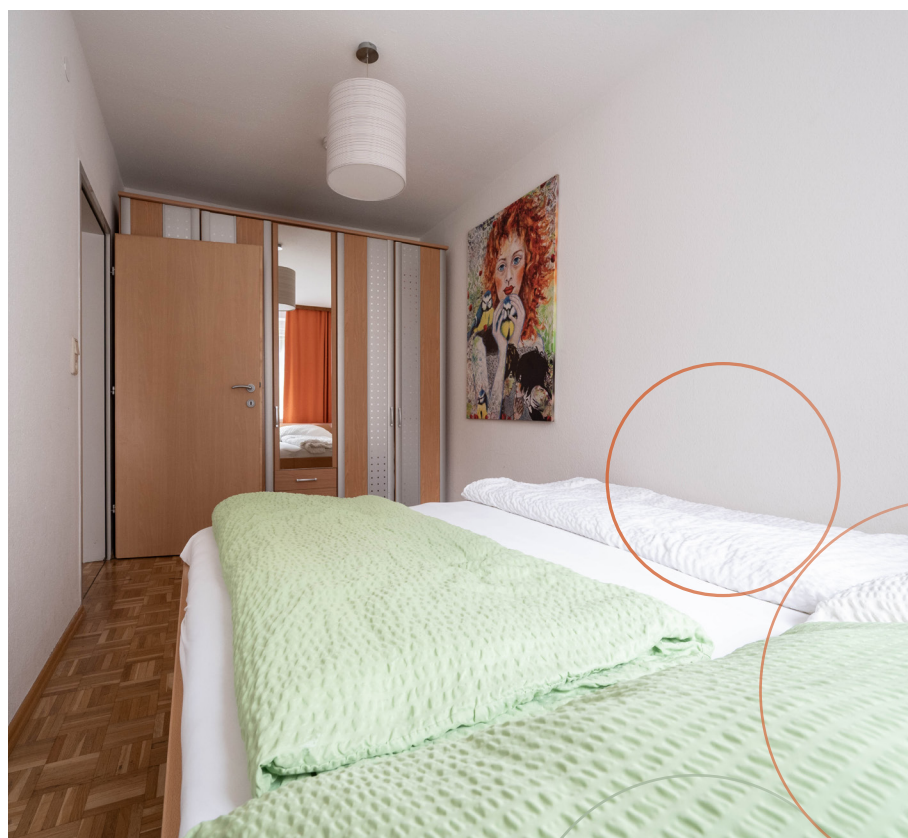


Eine Gemeinde die voll Wellness sprudelt. Leben an der Quelle ist hier das Motto. Die 4328 Einwohner*innen wissen das wohl zu schätzen. Denn in Bad Schallerbach wird einiges geboten. Allem voran ist der Ort durch sein Heilbad und als Kurort bekannt. In der Thermenregion finden große & kleine SPA-Liebhaberinnen für jeden Geschmack das richtige. Aber auch abseits von Kur und Wellness trifft man in der Gemeinde auf ein freundliches Netz an Geschäften, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Schöne daran, alles ist fußläufig gut erreichbar. Rund um Bad Schallerbach ist man mitten

in die Natur eingebettet. Ausflüge in das Obsthügelland sind eine willkommene Abwechslung.

Die praktische Lage der Kurgemeinde bietet außerdem mit dem Auto oder mit dem Zug wunderbare Anbindungen in die nächstgelegenen Städte Grieskirchen, Wels oder auch Linz und Passau. Die Autobahn ist nur wenige Kilometer entfernt, was Bad Schallerbach infrastrukturell noch interessanter macht. Man lebt hier am Land, genießt ein hochwertiges Wellnessangebot und erreicht Städte für den urbanen Flair in Windeseile. Ganz klar. Leben an der Quelle.









KONTAKT

“Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Katharina Bräuer

+43 660 10 77 697

katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

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.