



Gemütliches
Zweifamilienhaus
in TOP-Lage
Bad Schallerbach

Herein, herein ins gemütliche Zuhause

Dieses großzügige Wohnhaus in der Leharstraße in Bad Schallerbach ist ein rohes Juwel mit viel Potenzial zur Entwicklung und um es sich richtig fein zu machen. In solider Massivbauweise wurde es sorgfältig errichtet und stets gut gepflegt. Es überzeugt nicht nur durch seine ruhige Lage am Rande der Leharstraße, direkt an Wiesen und Feldern angrenzend und gleichzeitig zentrumsnah, sondern auch durch seine kluge Aufteilung und den vielen Platz.

Viele Möglichkeiten

Das gemütliche Haus in Sonnenhanglage bietet auf rund 185 m² Wohn-/Nutzfläche vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten – ob als Haus für große Familien, als Objekt für größere Wohngemeinschaften, als Anlageobjekt mit zwei vermietbaren Einheiten oder zur individuellen Neugestaltung für die ganze Familie. Aufgrund der guten Aufteilung können beide Wohnparteien gut getrennt werden.





Eine kleine Wohlfühl-oase im Garten

Das Highlight ist der gemütliche Garten mit Pool und Gartenhütte. Schon jetzt ist er ein Ort zum Entspannen und Genießen, der aber noch mit Kreativität weiter verfeinert werden kann und mit wenig Aufwand zu einer Oase des Wohlfühlens werden kann. Zwei Terrassen sorgen zudem für private und ruhige Ecken, in denen man sich zurückziehen kann.

Viel Platz für den Alltag

Was bei einem großen Haus natürlich nicht fehlen darf, ist ausreichend Platz. Den findet man im hauseigenen Keller. Hier ist auch eine Garage und eine eigene Zufahrt, in der 1-2 Fahrzeuge ihren Stellplatz finden.

Daten & Details

Baubeginn: **1963, Zubau 1987**

Grundstücksgröße: **603 m²**

Widmung: **Wohngebiet**

Wohn-/Nutzfläche: **ca. 185 m²**

Terrasse: **2 (vorne & hinten)**

Balkon: **2 (vorne & hinten)**





Highlights & Infos

- | Gemütliches 2-Parteien-Haus - auch ideal für Investoren 5% Rendite sofort erzielbar
- | Tolle Aussicht in die Thermenregion Bad Schallerbach
- | Praktische Aufteilung
- | Garten mit Pool & Gartenhütte
- | Inkl. Terrasse & Balkon
- | Tolle Südhanglage
- | Inkl. Keller und Garage
- | Ruhige Lage und letzte Häuserreihe vor Wiesen und Felder

Ausstattung & bauliche Hinweise

- | Massivbauweise mit solider Bausubstanz
- | Gasheizung mit Leitungsanschluss
- | Massivdecken
- | 2 Terrassen & 2 Balkone
- | Inkl. Keller und Garage

Attraktives Entwicklungspotential auch für Anleger

- | Bis zu 5 % Rendite bei Vermietung beider Einheiten erzielbar
- | Hohe Wertsteigerungschancen durch Renovierung und Modernisierung
- | Viel Potenzial für individuelle Gestaltung

Das Wichtigste auf einen Blick

Ein Haus mit Geschichte, solider Bausubstanz und viel Raum für neue Ideen. Egal ob als Eigenheim, Mehrgenerationenhaus oder Investment – hier bietet sich die seltene Gelegenheit, eine Immobilie in Top-Lage von Bad Schallerbach mit großem Entwicklungspotenzial zu erwerben.



Flächen- widmungsplan

GRUNDBUCH

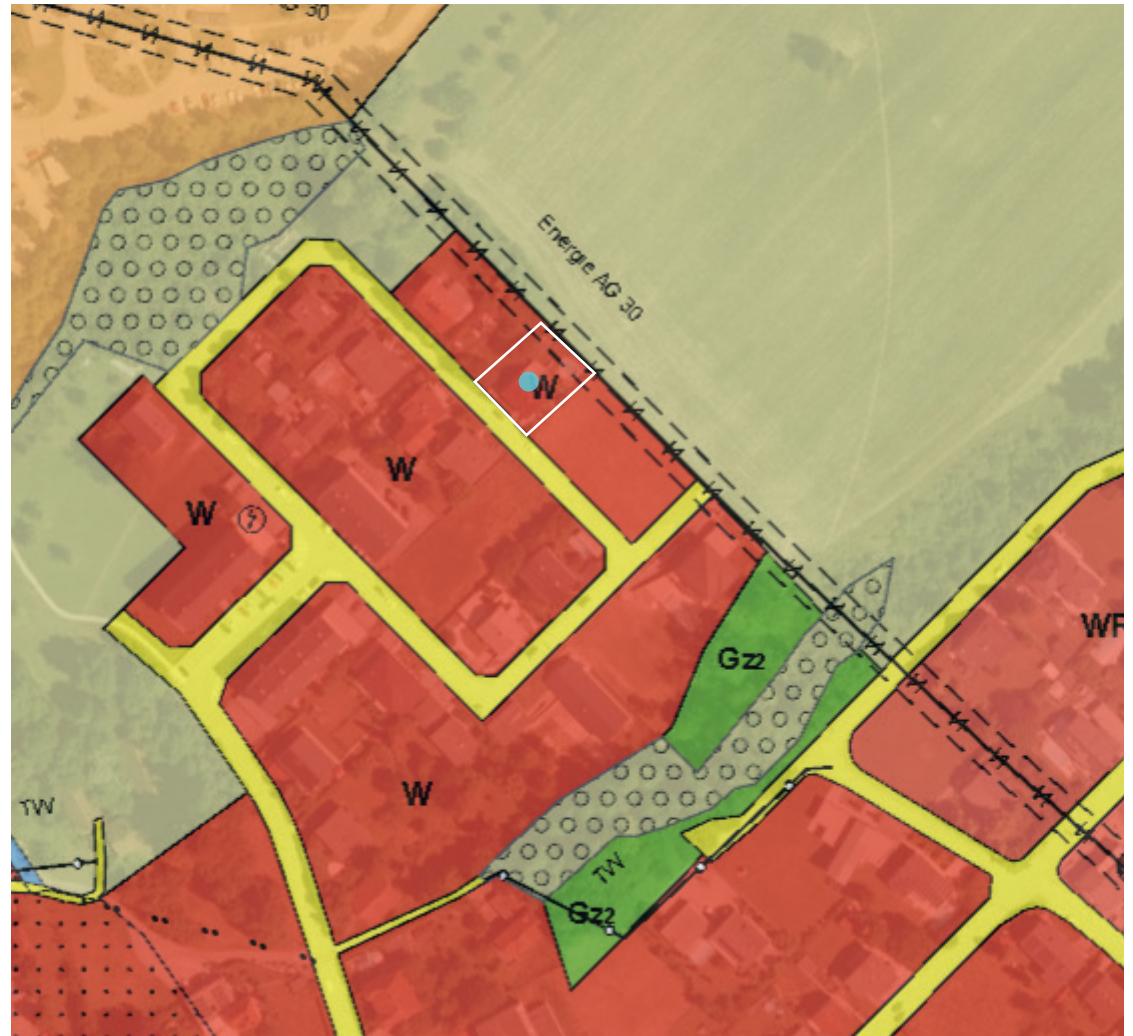
GST.Nr.: .524, 599/17

EZ 722

KG 44030

Grundstücksgröße: **603 m²**

Widmung: **Wohngebiet**





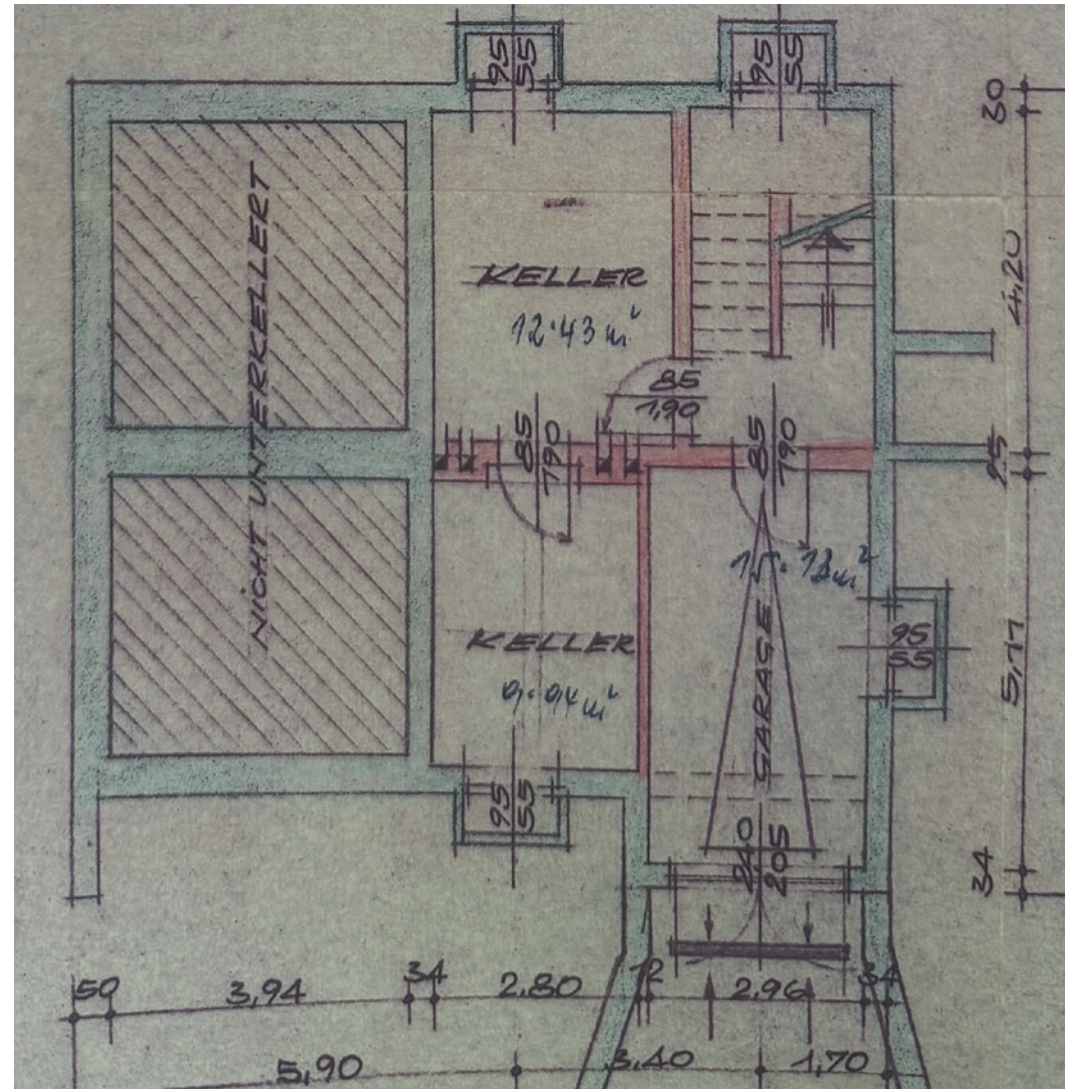
Grundriss Kellergeschoss

GESAMT: ca. 37,49 m²

Keller

Garage - 1 Stellplatz

Naturmaße können von den Angaben abweichen





Grundriss Erdgeschoss

Windfang:

Vorraum:

WC:

Bad:

Zimmer:

Wohnzimmer:

Küche:

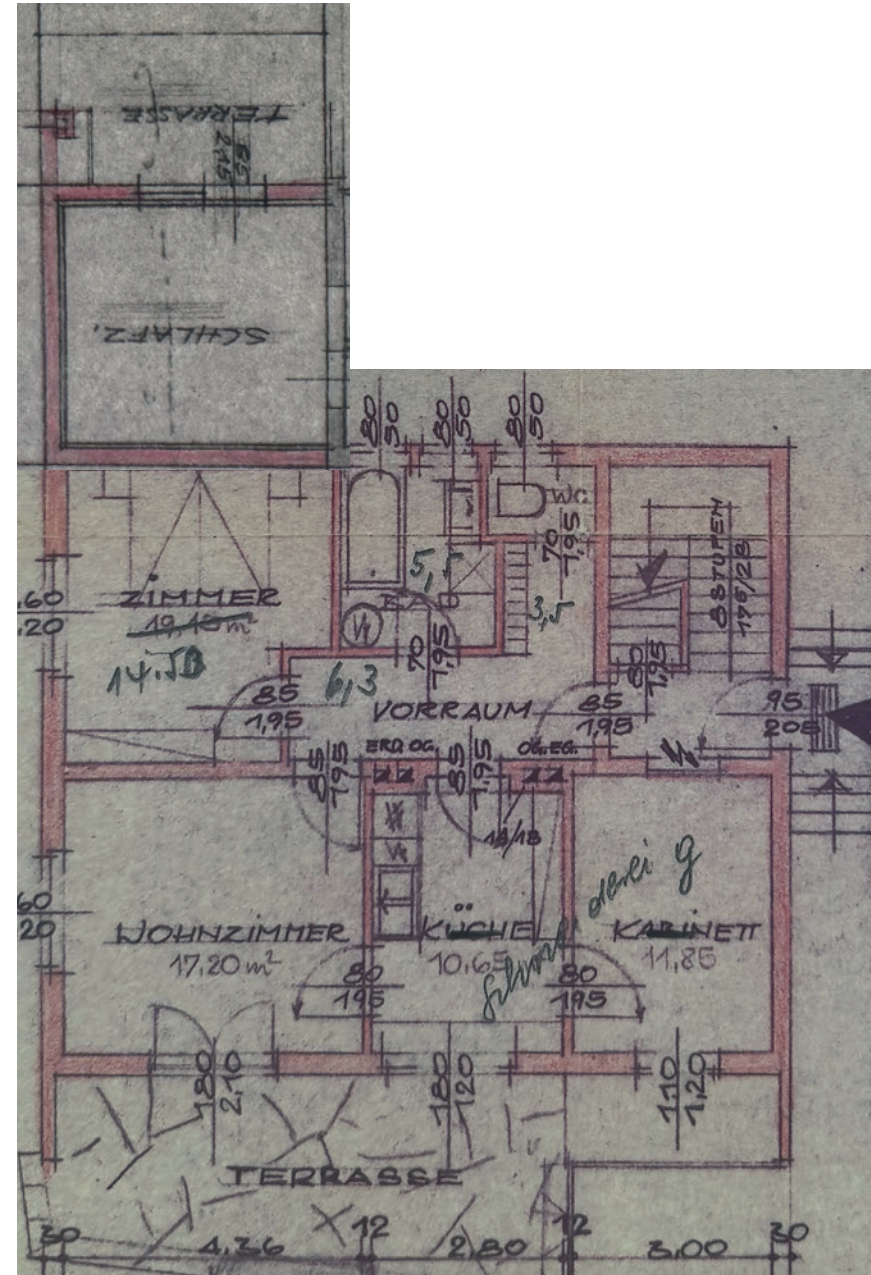
Kabinett:

Schlafzimmer (Zubau):

GESAMT: ca. 90 m²

2 Terrassen:

Naturmaße können von den Angaben abweichen



Grundriss Obergeschoss

Vorraum:

Abstellraum:

Zimmer:

Zimmer:

Küche:

Kabinett:

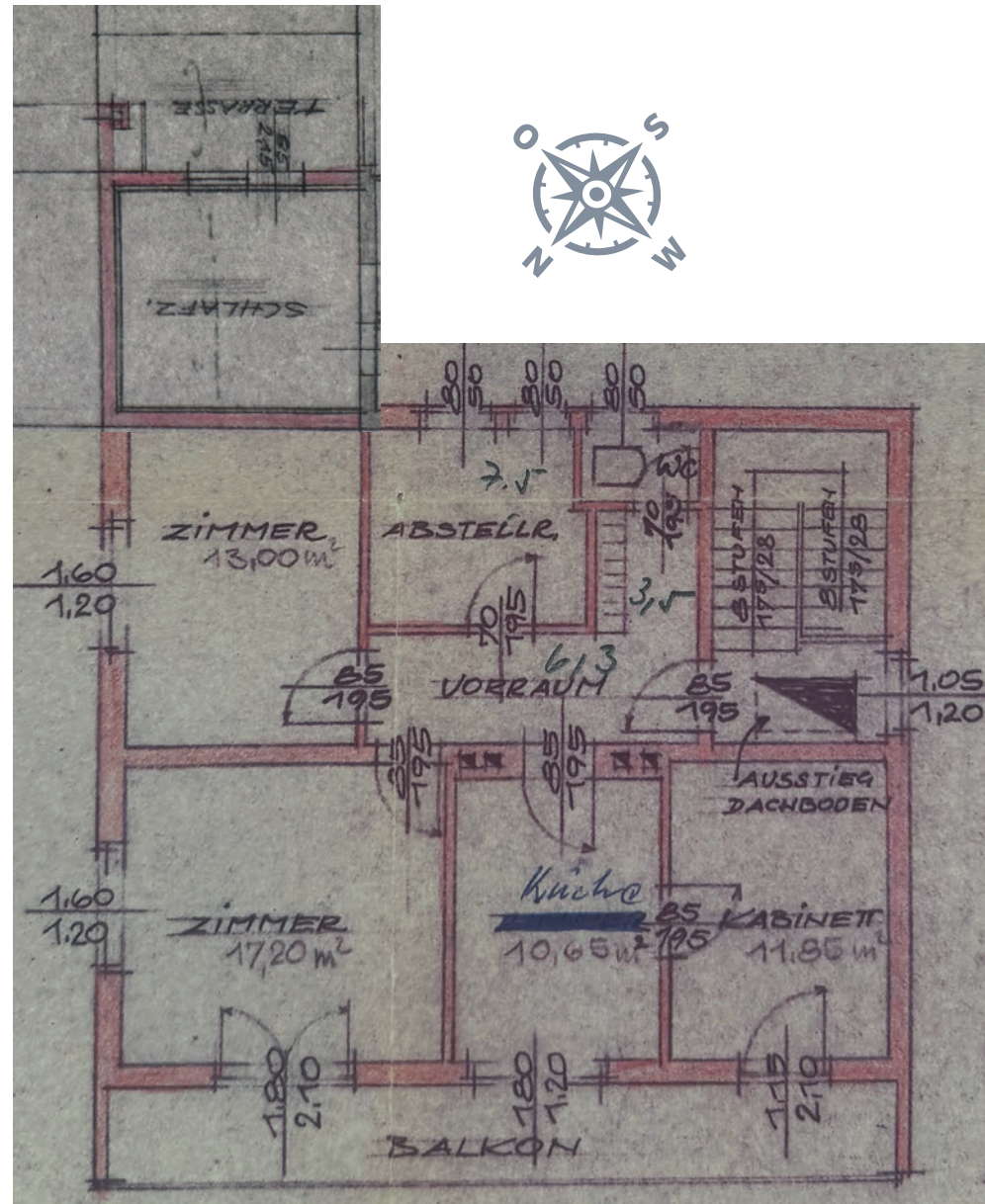
WC:

Schlafzimmer (Zubau):

GESAMT: ca. 90 m²

2 Balkone:

Naturmaße können von den Angaben abweichen





Kaufpreis

Gesamt: **EUR 419.000,-**

PROVISIONSHINWEIS

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

ENERGIEAUSWEIS

wird nachgereicht

GRUNDBUCH

GST.Nr.: .524, 559/17

EZ 722

KG 44030 Schöna









Bad Schallerbach

8,5 km²/ 4.328 Einwohner*innen

Eine Gemeinde die voll Wellness sprudelt.

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 erholsamer 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..



Entfernungen & Umfeld

Kindergarten 5min	.....
Apotheke 10min	.....
Arzt 10min	.....
Bahnhof 15min	.....
Volksschule 5min	.....
Friseur 7min	.....
Nahversorger 7min	.....
Gastronomie 8min	.....
Fitnessstudio 15min	.....
Freibad 10min	.....



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Mag. Robert Haslehner
Vermittlung | Verkauf

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

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

M +43 676 626 25 55

E robert.haslehner@immobaer.at

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.