

## Stilvoller Flachdach-Bungalow



RE/MAX

Exposefoto

**Objektnummer: 1651\_4560**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5231 Schalchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	134,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner

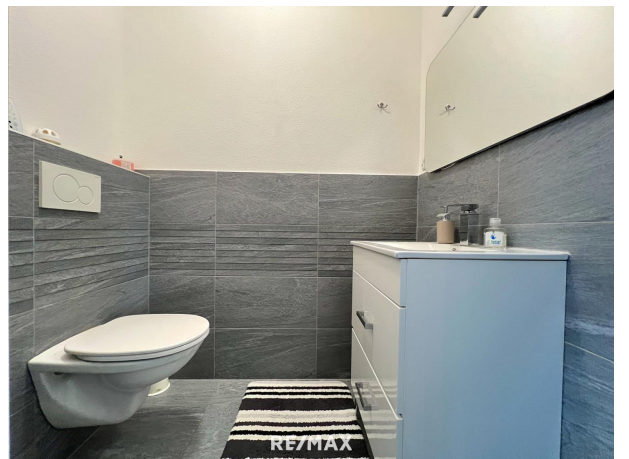
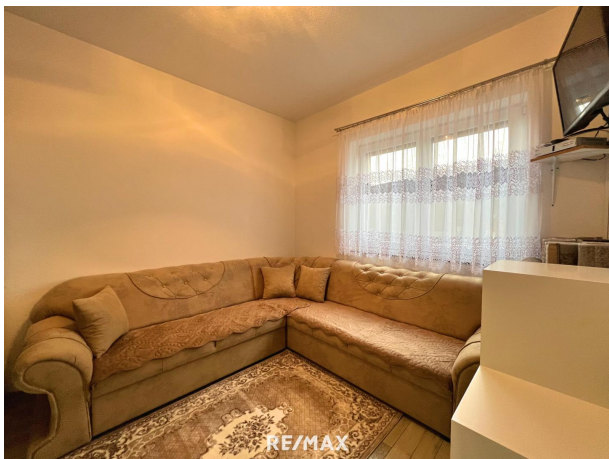


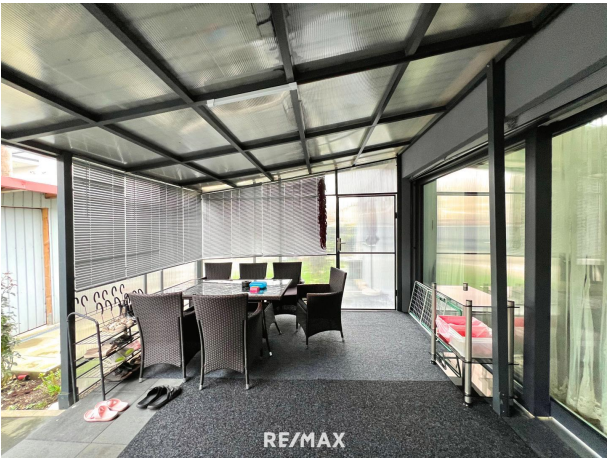
**Alexandra Hartnagl**

RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27  
5280 Braunau am Inn











## Objektbeschreibung

Moderner Bungalow (Doppelhaushälfte) in Schalchen – Ein Wohntraum mit Komfort und Stil  
Ideeller Grundstücksanteil beträgt ca. 492m<sup>2</sup> Gartenanteil 194m<sup>2</sup> Dieser moderne, voll möblierte Bungalow mit einer großzügigen Wohnfläche von 134,43 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet Komfort und Eleganz für die ganze Familie. Highlights des Bungalows: Wohnfläche: 134,43 m<sup>2</sup> 4 Zimmer davon 3 helle Schlafzimmer Großzügige Wohnküche Modernes Badezimmer und separates WC Überdachte Terrasse (ca. 24 m<sup>2</sup>) Zwei kleine Brunnen für praktisches Gartenwasser Carport für 2 Fahrzeuge mit zusätzlichem, überdachtem Bereich für Geräte und Fahrräder Elektrische Rollläden Vollmöblierung gemäß Fotos – einfach einziehen und wohlfühlen Ein weiterer Pluspunkt: Die Gartenhütte bietet praktischen Stauraum für Ihre Gartengeräte, und die gepflegte Gartenanlage lädt zum Entspannen ein. Bezug innerhalb von 3 Monaten ab Kaufvertragsdatum möglich! Virtueller Rundgang und Besichtigung: Besuchen Sie das Objekt bereits vorab im 360°-Rundgang unter <https://tour.ogulo.com/ssL4> Lage und Umgebung: Schalchen – ein idyllischer Ort im Innviertel auf 438 m Höhe. Die Gemeinde zählt heute über 4.154 Einwohner. Umgeben vom Kobernaußerwald bietet Schalchen ein breites Naherholungsangebot für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Infrastruktur und Versorgung: Dienstleistung und Gewerbe: Gasthäuser, Bäcker, Fleischhauerei, Raiffeisen-Bank und ein Kaufpark mit zahlreichen Geschäften und Friseur sind vor Ort. Bildung: Kindergarten, Volksschule mit Nachmittagsbetreuung sowie eine Bücherei. Weitere Schulen sind im nahegelegenen Mattighofen zu finden. Gesundheit: Gemeindeärztin und HNO-Arzt direkt im Ort; zusätzliche Ärzte und Apotheken nur 3 km entfernt in Mattighofen. Sport und Freizeit: Die Gemeinde bietet ein lebendiges Vereinsleben mit über 20 Vereinen, darunter Musik-, Sport- und Tennisvereine, sowie vier engagierte Feuerwehren. Verkehrsanbindung: Mehrmals täglich fahren Busse, die eine optimale Anbindung an die Umgebung bieten. Der nahegelegene Bahnhof in Mattighofen bietet regelmäßige Bahnverbindungen nach Salzburg und Braunau. Verwirklichen Sie Ihren Traum von einem modernen Zuhause in einer freundlichen und gut angebundenen Gemeinde. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt in Schalchen vorzustellen! Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen. Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig - und mit der RE/MAX App sofort am Handy!Angaben gemäß  
gesetzlichem Erfordernis:  
Heizw 49.0 k  
ärmeb Wh/(m  
edarf: ²a)  
Klasse B  
Heizw



ärmeb  
edarf:  
Faktor 0.7  
Gesa  
mtener  
gieeffi  
zienz:  
Klasse A  
Faktor  
Gesa  
mtener  
gieeffi  
zienz:

Frau Alexandra Hartnagl freut sich auf Ihre Anfrage und berät Sie gerne. Sie erreichen mich unter der Mobilnummer +43 676 66 40 564 oder der Emailadresse [a.hartnagl@remax-innova.at](mailto:a.hartnagl@remax-innova.at)