



Wohnen mit Anspruch.
Entspannung erleben.

Haushälfte W 1: 72,4 m²

Haushälfte W 2: 72,4 m²



DEIN WOHNTRAUM JETZT.

KAUFPREIS schlüsselfertig / HAUSHÄLFTE

EUR 339.700,-

PROVISIONSFREI - DIREKT VOM BAUTRÄGER!

Bezugsfertig im HERBST 2027

Das Baugrundstück.

Ein Platz fürs Leben.



Es gibt Grundstücke, bei denen man schon beim ersten Blick spürt, was hier entstehen kann. Dieses sonnige Baugrundstück in Schalchen bietet genau diesen Raum: für ein modernes Zuhause, für persönliche Wohnideen und für ein Leben mit viel Licht, Grün und Freiraum.

Die offene Lage und der Blick auf die umliegende Landschaft schaffen eine angenehme Weite. Wiesen, Bäume und die sanften Erhebungen am Horizont bilden die natürliche Kulisse - ruhig und entspannt, ohne das Gefühl, abgeschieden zu sein.

Gerade diese Verbindung macht den Platz besonders: naturnah wohnen und zugleich Teil eines gewachsenen Lebensraums sein. Ein Zuhause, das Rückzug ermöglicht und dennoch mitten im Leben bleibt.

Das Grundstück bietet ideale Voraussetzungen, um Architektur und Umgebung miteinander zu verbinden. Großzügige Fensterflächen öffnen das Haus zum Garten und zur Landschaft. Terrasse und Freiflächen erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen Plätze, an denen man die Sonne und die Jahreszeiten ganz bewusst erleben kann. Vielleicht sitzt man noch auf der Terrasse, schaut hinaus ins Grüne und genießt einfach den Moment.



Hier geht es deshalb um mehr als ein Grundstück und ein Haus. Es geht um den Ort, an dem Alltag zu Lebensqualität wird, Erinnerungen entstehen und aus einem Bauprojekt Schritt für Schritt das eigene Zuhause wird.

Ein besonderer Platz in Schalchen. Für ein Zuhause, das nicht nur gebaut, sondern gelebt wird.

Die Immobilie. Modern und durchdacht.




SUNSET BUNGALOW
— SCHALCHEN —

Der **SUNSET BUNGALOW SCHALCHEN** verbindet moderne Architektur mit einem durchdachten Grundriss und dem besonderen Komfort des Wohnens auf nur einer Ebene. Das Projekt umfasst zwei eigenständige Wohnungen mit jeweils ca. 72,4 m² Wohnfläche, die spiegelgleich angeordnet sind.

Herzstück jeder Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Bereich Kochen / Essen / Wohnen mit ca. 35,8 m². Küche, Essplatz und Wohnzimmer gehen fließend ineinander über und schaffen einen hellen, kommunikativen Mittelpunkt des Zuhauses. Großzügige Fenster- und Türelemente öffnen den Wohnraum zur eigenen Terrasse mit ca. 23,3 m² und sorgen für eine attraktive Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Jede Wohneinheit verfügt darüber hinaus über ein Schlafzimmer mit ca. 12,8 m², ein zusätzliches Zimmer mit ca. 9,9 m², einen Vorraum sowie ein kompakt und funktional geplantes Bad mit Dusche und WC. Damit eignet sich das Raumkonzept gleichermaßen für Paare, Singles mit Platzbedarf, eine kleine Familie oder für komfortables Wohnen mit Büro- bzw. Gästezimmer.

Ein eigener Technikraum je Wohneinheit ergänzt das Raumangebot. Die klare Trennung der beiden Wohnungen und die eigenständigen Zugänge unterstreichen den privaten Charakter jeder Einheit.

Auch im Außenbereich wurde großzügig geplant: Neben der eigenen Terrasse steht jeder Wohnung eine zugeordnete Grünfläche von rund 40 m² zur Verfügung. 3 PKW-Stellplätze befinden sich unmittelbar am Gebäude; es besteht zudem die Möglichkeit einer optionalen Carport-Lösung.

Die eingeschossige Bauweise ohne unnötige Verkehrsflächen, kurze Wege und die klare Raumaufteilung sorgen für hohen Wohnkomfort. Gleichzeitig verleihen die moderne Fassadengestaltung, großzügige Verglasungen und die Verbindung von klaren Linien mit warmen Materialien dem SUNSET BUNGALOW SCHALCHEN seinen unverwechselbaren Charakter.

Die Grundrisse. Praktisch und wohnlich

WOHNNUTZFLÄCHE

ca. 72,4 m²

pro Wohneinheit

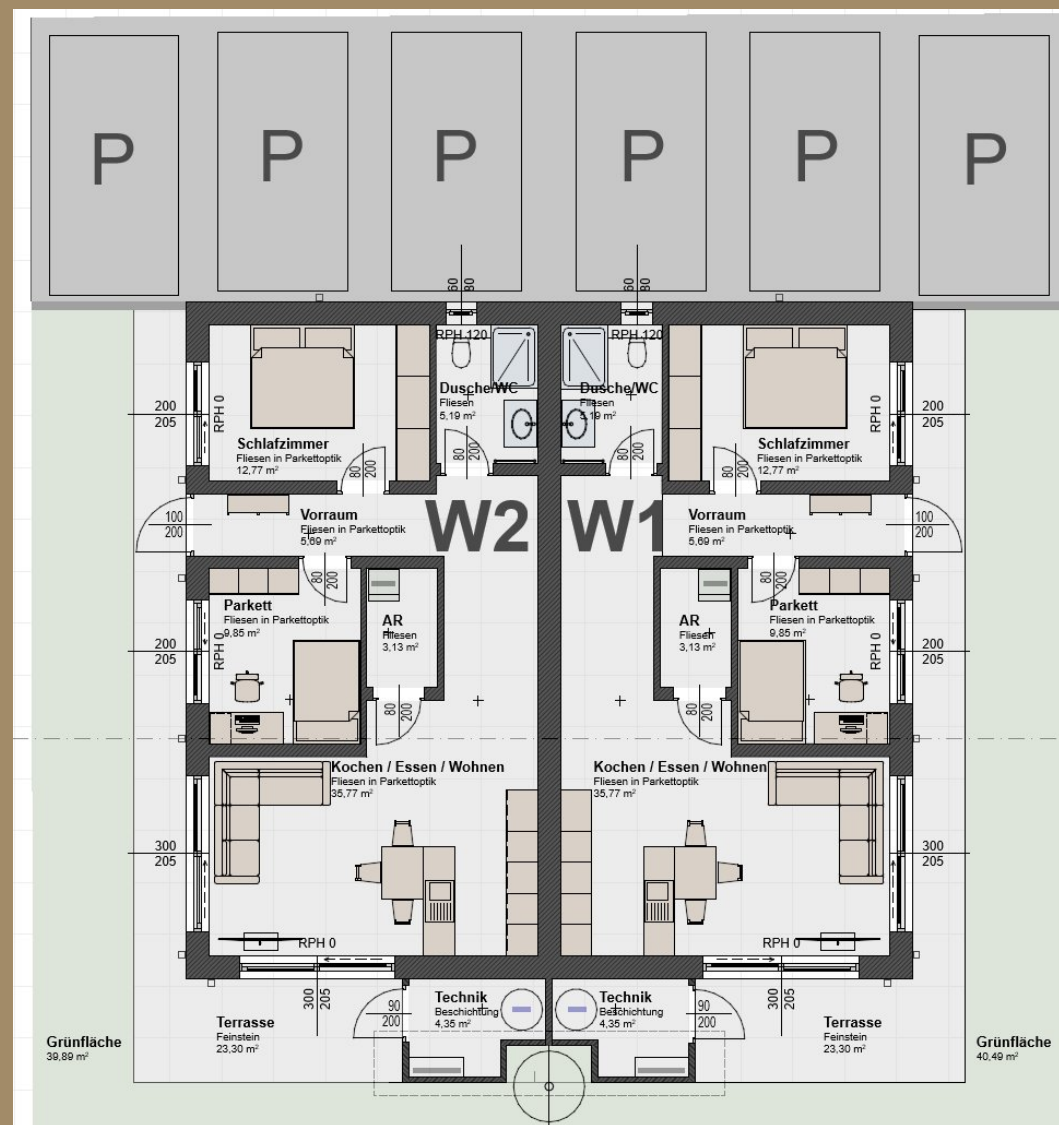
WOHNFLÄCHEN EG

Vorraum / Kochen / Essen / Wohnen	35,77 m ²
Schlafzimmer	12,77 m ²
Kinderzimmer od. Büro	9,85 m ²
Dusche / WC	5,19 m ²
Abstellraum	3,13 m ²

WNFL. / Wohnung 72,4 m²

AUSSEN- & NEBENFLÄCHEN

Technikraum	4,35 m ²
Terrasse	23,30 m ²
Gartenfläche	ca. 40,00 m ²
Parkplätze / Wohneinheit	3



SCHALCHEN / Ortsteil Erb



Der Ortsteil Erb in 5231 Schalchen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Eingebettet in die sanfte Landschaft des Innviertels und umgeben von Wiesen und ausgedehnten Waldflächen bietet die Lage ein Wohnumfeld, in dem Natur unmittelbar vor der Haustüre erlebbar wird.

Ein besonderes Highlight ist das nahegelegene Holzwiesental. Es zählt zu den beliebten Naherholungsgebieten der Umgebung und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen, Laufrunden oder ausgedehnte Runden mit dem Hund. Der Naturerlebnispfad führt auf einem rund vier Kilometer langen Rundweg durch das Tal. Zehn Erlebnisstationen vermitteln Wissenswertes über die heimische Natur, Geologie, Bäche, Forstwirtschaft, Landwirtschaft und weitere regionale Themen.

Auch Familien kommen hier auf ihre Kosten: Direkt im Holzwiesental befindet sich ein Motorik-Zentrum mit Balancier- und Kletterelementen sowie weiteren Bewegungsstationen. Das frei zugängliche Angebot verbindet Bewegung und Naturerlebnis und macht das Gebiet zu einem attraktiven Ausflugsziel für Jung und Alt.

Die Umgebung von Schalchen ist generell von einem hohen Grünanteil geprägt. Wälder, Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen bestimmen das Landschaftsbild und schaffen einen reizvollen Kontrast zum Alltag. Auch im Winter hat das Holzwiesental seinen besonderen Charme: Bei entsprechender Schneelage werden hier Langlaufloipen gespurt.

Für die Bewohner des SUNSET BUNGALOWS bedeutet diese Lage vor allem eines: ankommen, abschalten und die Natur genießen. Ob die morgendliche Joggingrunde, ein entspannter Abendspaziergang, eine Wanderung am Wochenende oder die tägliche Runde mit dem Vierbeiner – das Holzwiesental macht Freizeit und Erholung zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnens.

Ausstattung auf einen Blick

Einrichtungsfertig.

BAUWEISE & KONSTRUKTION

- Massivbauweise / Teilweise Beton bzw. Ziegel
- Energieeffiziente Gebäudehülle nach hohem Standard
- Teil-Holzfassade
- Flachdach mit hochwertiger Eindeckung und Bekiesung

HEIZUNG & TECHNIK

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Moderne Elektroinstallation laut Ausführungsplan
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Raffstore oder Rollläden optional / vorbereitet

INNENAUSSTATTUNG

- Einrichtungsfertige Ausführung
- Fliesen in Parkettoptik in Wohn- und Schlafräumen
- (auf Wunsch auch andere Fabrikate möglich)
- Fliesen in Bad und WC
- Innenwände weiß ausgemalt; weitere Farben optional
- Moderne Innentüren inklusive Zargen

SANITÄR & KÜCHE

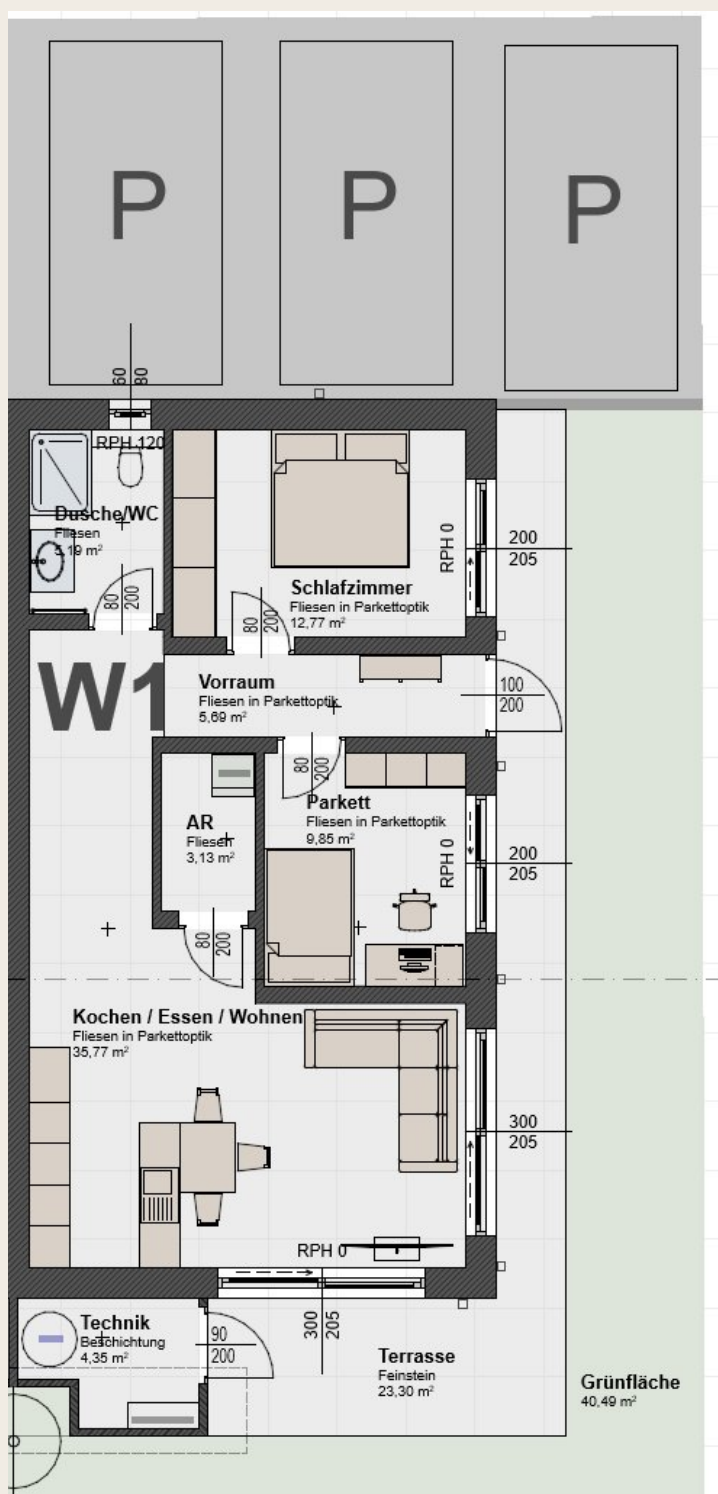
- Bodengleiche Dusche nach Grundriss inklusive Armatur
- Waschbecken mit Armatur und WC
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Küchenanschlüsse für Abfluss, Wasser und Elektrik vorbereitet
- Individuelle Küchengestaltung durch Käufer möglich

AUSSEN & PARKEN

- Eigener Gartenanteil
- Außenbeleuchtung
- Grünflächen humusiert
- 3 PKW-Stellplätze im Freien
- Technikraum

ZUSÄTZLICH

- Internetanschluss standardmäßig
- Vorbereitung für E-Ladestation möglich
- Klingel- und Gegensprechanlage optional
- Hochwertige Haustür



Kapitalbedarf für Wohnung W1 / 72,4 m²

KAUFPREIS INKL. 150 m² GRUNDSTÜCKSANTEIL + 2 Parkplätze

EUR 339.700,00

KAUFNEBENKOSTEN

3,5 % Grunderwerbssteuer	EUR 11.889,50
1,1 % Eintragungsgebühr	EUR 3.736,70
1,5 % Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung	EUR 5.095,50
Barauslagen und Gebühren ca.	EUR 1.000,00

GESAMTSUMME BRUTTO

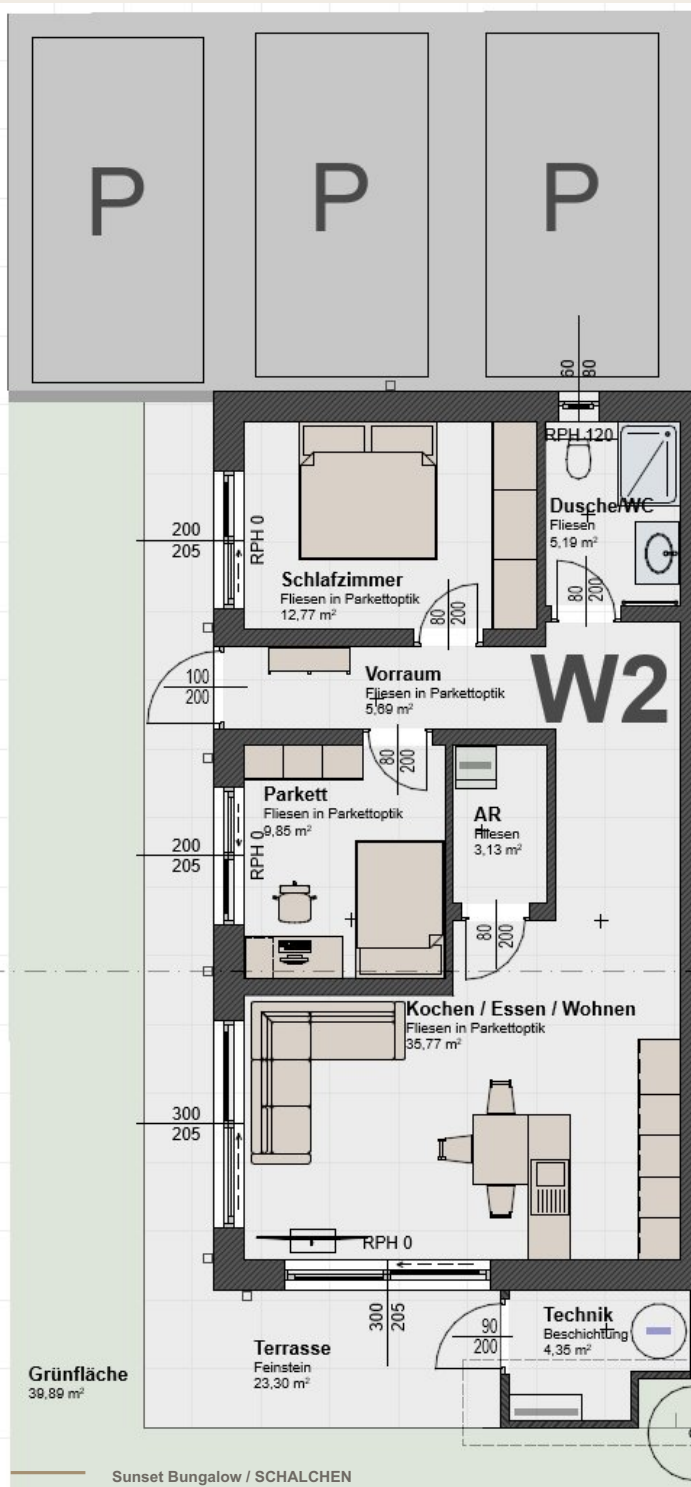
EUR 361.421,70

Bei Bankfinanzierung fällt zusätzlich eine Eintragungsgebühr für das Pfandrecht in Höhe von 1,2 % der Darlehenssumme an. Angaben ohne Gewähr.

EMPFEHLUNG

Plane bei deiner Finanzierung ca. 5-10 % Reserve ein!





Kapitalbedarf für Wohnung W2 / 72,4 m²

KAUFPREIS INKL. 150 m² GRUNDSTÜCKSANTEIL + 2 Parkplätze

EUR 339.700,00

KAUFNEBENKOSTEN

3,5 % Grunderwerbssteuer	EUR 11.889,50
1,1 % Eintragungsgebühr	EUR 3.736,70
1,5 % Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung	EUR 5.095,50
Barauslagen und Gebühren ca.	EUR 1.000,00

GESAMTSUMME BRUTTO

EUR 361.421,70

Bei Bankfinanzierung fällt zusätzlich eine Eintragungsgebühr für das Pfandrecht in Höhe von 1,2 % der Darlehenssumme an. Angaben ohne Gewähr.

EMPFEHLUNG

Plane bei deiner Finanzierung
ca. 5-10 % Reserve ein!





Jetzt Gesprächstermin vereinbaren.



Dipl.-Ing. (FH) Thomas Binder

Geschäftsführung

tb@bm-binder.at

0660 495 56 68