

**Einziehen, sorgenfrei starten – Umzugskosten oder Möbel-Gutschein inklusive!\* Ihre Traumwohnung mit Balkon! UNBEFRISTETER VERTRAG & AB SOFORT VERFÜGBAR!**



Badezimmer

**Objektnummer: 6650/23960**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4784 Schardenberg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	62,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Gesamtmiete</b>	524,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	338,58 €
<b>Kaltmiete</b>	476,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,33 €
<b>USt.:</b>	47,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

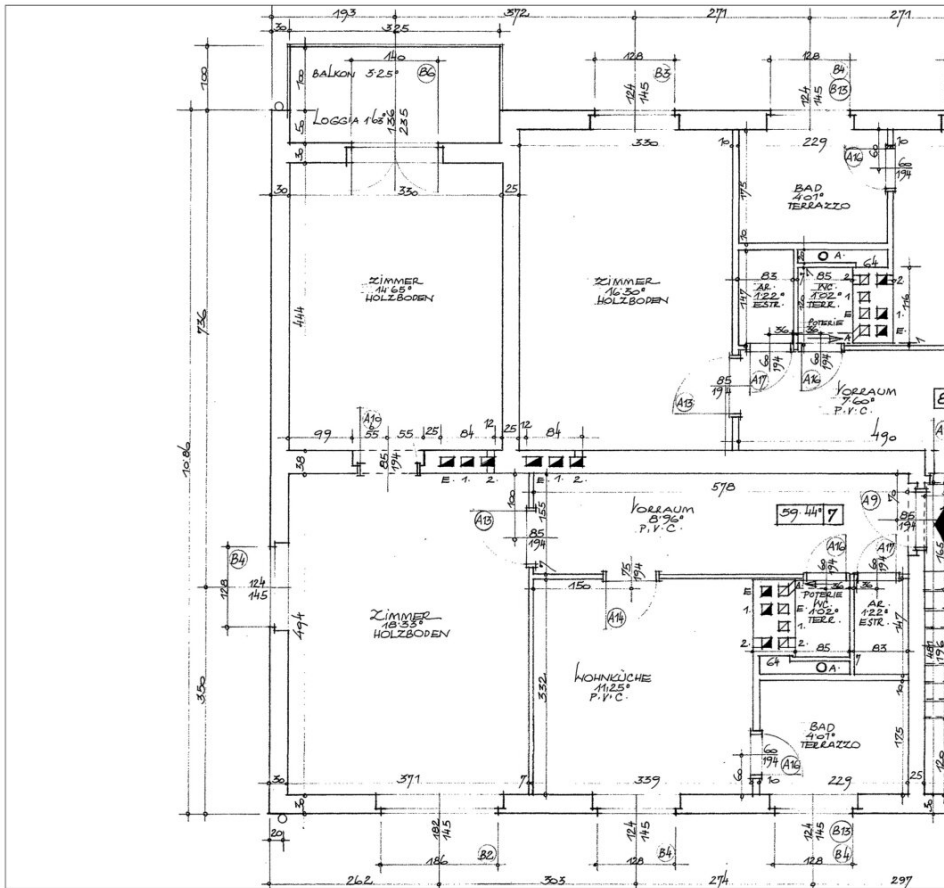
T 0503386016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Legende Elektroinstallationen

- Ausschalter
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Taster
- Deckenlampe
- Wandlampe
- Schuckosteckdose
- E-Herd
- Telefon
- Antenne/TV
- Sprechanlage
- Klingel
- Ventilator/Abzug
- Boiler
- Wohnungsverteiler
- Erdung

Adresse:

4785 Haibach bei Scharding  
Gattern Nr. 48, 49 Obj.Nr.: 421

Wohnung:

**Gattern 49**  
**Stiege/Geschoss:**  
**2/2.OG**  
**TOP 7**

Flächen:

Wohnnutzfläche	m²
Loggia	m²
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>62.70</b> m²
Balkon	m²
Terrasse	m²
Mietergarten	0.00 m²

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,  
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab: Datum:  
1:50 17.02.2004

# Objektbeschreibung

Passau / Schärding / Schardenberg / Gattern 49:

\*Die WAG übernimmt bis zu maximal 524,60 € Ihrer Umzugskosten oder schenkt Ihnen einen Möbel-Gutschein in derselben Höhe!

-----  
-----

## Starten Sie komfortabel in Ihr neues Zuhause!

Für diese helle 2-Zimmer-Wohnung in Gattern 49 in Schardenberg übernehmen wir **entweder Ihre Umzugskosten oder schenken Ihnen einen Gutschein für Einrichtungskosten in einem Möbelhaus Ihrer Wahl – bis zur Höhe einer Bruttomiete**. So können Sie Ihre Wohnung nach Ihrem Geschmack einrichten oder entspannt umziehen – stressfrei und sorgenfrei.

## Raumaufteilung & Highlights

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 8,96 m<sup>2</sup> – einladender Eingang mit Platz für Garderob
- **Esszimmer/Küche:** 11,25 m<sup>2</sup> – offen und praktisch für Kochen & Essen
- **Wohnzimmer:** 14,65 m<sup>2</sup> – heller Wohnbereich mit flexiblem Nutzungspotenzial
- **Schlafzimmer:** 18,33 m<sup>2</sup> – großzügige Schlafzone
- **Badezimmer:** 4,01 m<sup>2</sup> – mit ausreichend Platz für Badmöbel
- **WC:** 1,02 m<sup>2</sup> – separat und bequem
- **Abstellraum:** 1,22 m<sup>2</sup> – zusätzlicher Stauraum im Wohnungsinneren

## Highlights

- durchdachter Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- helle Räume und angenehme Wohnatmosphäre
- praktischer eigener Abstellraum
- ruhige Lage innerhalb der Wohnanlage
- funktionale Wohnfläche ohne Platzverschwendung

## Mietkonditionen

- **Miete inkl. Betriebskosten & MwSt.: € 524,60 / Monat**
- **Kautions / BKZ: € 1.573,80**

## Verfügbarkeit

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!  
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m  
Supermarkt <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Polizei <3.000m  
Post <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap