

**Ländliches Wohnen in zentrumsnaher Lage! Einladende  
2-Zimmer Wohnung mit Balkon und idealer  
Raumaufteilung! Optimale Infrastruktur!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6650/23867**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Passauer Straße 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4780 Schärding Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Gesamtmiete	594,91 €
Kaltmiete (netto)	403,12 €
Kaltmiete	540,83 €
Betriebskosten:	137,71 €
USt.:	54,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

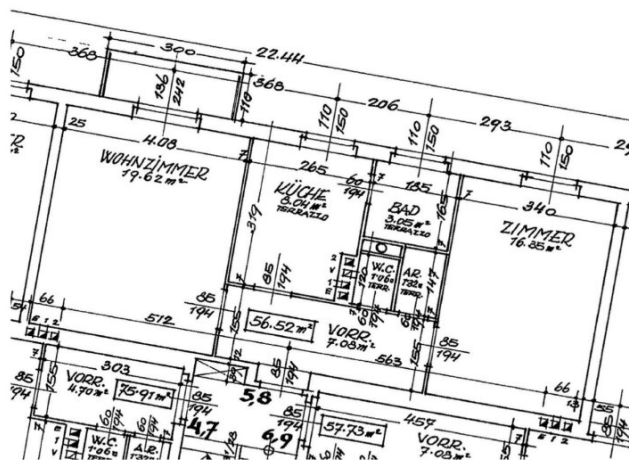
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











4780 Schärding  
Passauer Straße 12, 14  
Obj.Nr.: 411

**Passauer Strasse 14**  
**Stiege/Geschoss:**  
**2/1.OG**  
**TOP 5**

Mietergarten	0.00	m <sup>2</sup>
--------------	------	----------------

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,  
NATURMASSE NEHMEN!

11.02.2004

## Objektbeschreibung

Oberösterreich / Schärding – Passauer Straße 14 - G 01/Top 005:

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung in Schärding bietet auf 58,17 m² eine gut durchdachte Raumaufteilung und angenehmen Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im 1 OG eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem erreichbar.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt für zusätzliche Lebensqualität.

**Die Wohnung wird leerstehend und unmöbliert übergeben.**

### **Wohnung im Detail:**

- Wohnzimmer: Heller, freundlicher Wohnbereich mit guter Stellfläche für Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer: Ruhig gelegen, ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank
- Küche: Eigene, separat begehbare Küche mit Platz für eine Küchenzeile
- Bad: Badezimmer mit Dusche
- WC: Separat vom Badezimmer
- Vorzimmer: Zentrales Vorzimmer mit Platz für Garderobe
- Balkon: Angenehmer Außenbereich zum Entspannen

### **Lagebeschreibung:**

Die Wohnung liegt in der Passauer Straße 14 in 4780 Schärding, einer zentralen und gut angebundenen Wohnlage.

- Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Gastronomie und öffentliche

Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe

- Verkehr: Gute Anbindung Richtung Stadtzentrum sowie Richtung Passau
- Freizeit: Spazier- und Grünflächen entlang des Inns sowie Freizeitangebote in der Umgebung

### **Fazit:**

Diese Wohnung überzeugt durch ihre kompakte, funktionale Raumaufteilung, den Balkon und die zentrale Lage in Schärding. Ideal für Singles oder Paare, die eine gut gelegene Wohnung mit angenehmem Wohnkomfort suchen.

### **Mietkonditionen:**

- Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 594,91
- Kautions: € 1.784,73
- Beziehbare ab: sofort

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 <350m

Apotheke <300m

Klinik <4.475m

Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <2.375m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <325m

### **Sonstige**

Bank <275m

Geldautomat <300m

Polizei <5.300m

Post <425m

### **Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <850m

Autobahnanschluss <7.425m

Flughafen <6.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap