

**Leistbare 3-Zimmer-Wohnung im herrlichen Sauwaldgebiet  
/ Schardenberg ! Optimal für Paare und Familien –  
verfügbar ab sofort !**



Badezimmer\_01

**Objektnummer: 6650/28479**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gattern 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4784 Schardenberg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	617,54 €
Kaltmiete (netto)	401,71 €
Kaltmiete	561,40 €
Betriebskosten:	159,69 €
USt.:	56,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

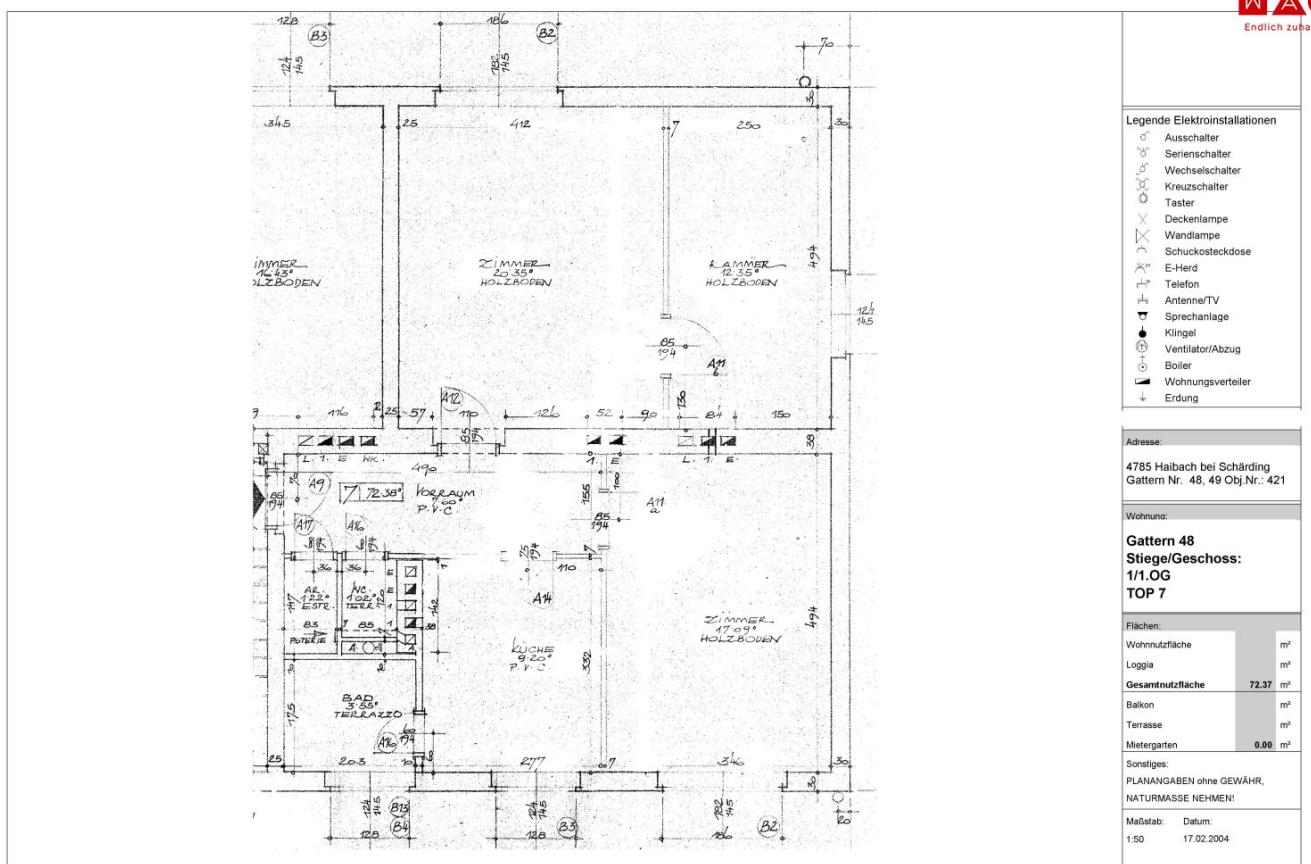
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T 0503386016

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







# Objektbeschreibung

Passau / Schärding / Schardenberg / Gattern 48:

3-Zimmer Wohnung in ländlicher Ruhelage nahe der Stadtgrenze Passau (1,4 km) mit guter Aufteilung inkl. Kellerabteil!

Bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum, Abstellraum und Kellerabteil.

Die Wohnung überzeugt mit ihrer optimalen öffentlichen Verkehrsanbindung - mittels Stadtbus nur 10 Fahrtminuten vom Zentrum Passau entfernt! Somit sind Sie nicht abhängig vom Auto! Die Bushaltestelle befindet sich nur 1 Gehminute entfernt. Naturliebhaber kommen direkt vor der Haustüre auf Ihre Kosten. Des Weiteren befindet sich unmittelbar vor Ort die Bäckerei Ferdinand Mayer und das Restaurant Waldschloss! Das nahgelegene Passau bietet viele berufliche Möglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitgestaltungsoptionen.

Schardenberg selbst ist die bekannte Wallfahrtsgemeinde und liegt zwischen den Städten Schärding und Passau im herrlichen Sauwald.

Die Umgebung bietet verschiedenste Freizeitmöglichkeiten, zum Beispiel Besuch: des Aussichtsturm "Sauwald", die Wallfahrtskirche im Fronwald ("Granitene Marienburg") und die prächtige Pfarrkirche (Innviertler Dom). Auch der bayrisch-österreichische Natur-Erlebnisweg "Unterer Inn" (Int. Radwanderweg) führt entlang des herrlichen Inntales durch die Gemeinde in die Drei-Flüsse-Stadt Passau.

## **Mietkonditionen:**

Miete Wohnung inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 617,54

Die Strom- und Heizkosten sind nicht inkludiert.

Kaution und Baukostenzuschuss: € 1.852,62

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-Immobiliensuche: [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 <3.075m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <3.550m  
Klinik <2.950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.100m  
Kindergarten <3.125m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <4.725m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <275m  
Supermarkt <2.875m  
Einkaufszentrum <3.675m

### **Sonstige**

Bank <2.675m  
Geldautomat <2.900m  
Polizei <2.875m  
Post <3.425m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Bahnhof <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap