

**Frisch saniert, keine Befristung und ab sofort!  
Familienfreundliche 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss  
direkt am Inn – Schärding, nahe der deutschen Grenze!**



**Objektnummer: 6650/28481**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Passauer Straße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4780 Schärding Innere Stadt
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	82,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Gesamtmiete	759,06 €
Kaltmiete (netto)	494,82 €
Kaltmiete	690,06 €
Betriebskosten:	195,24 €
USt.:	69,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

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

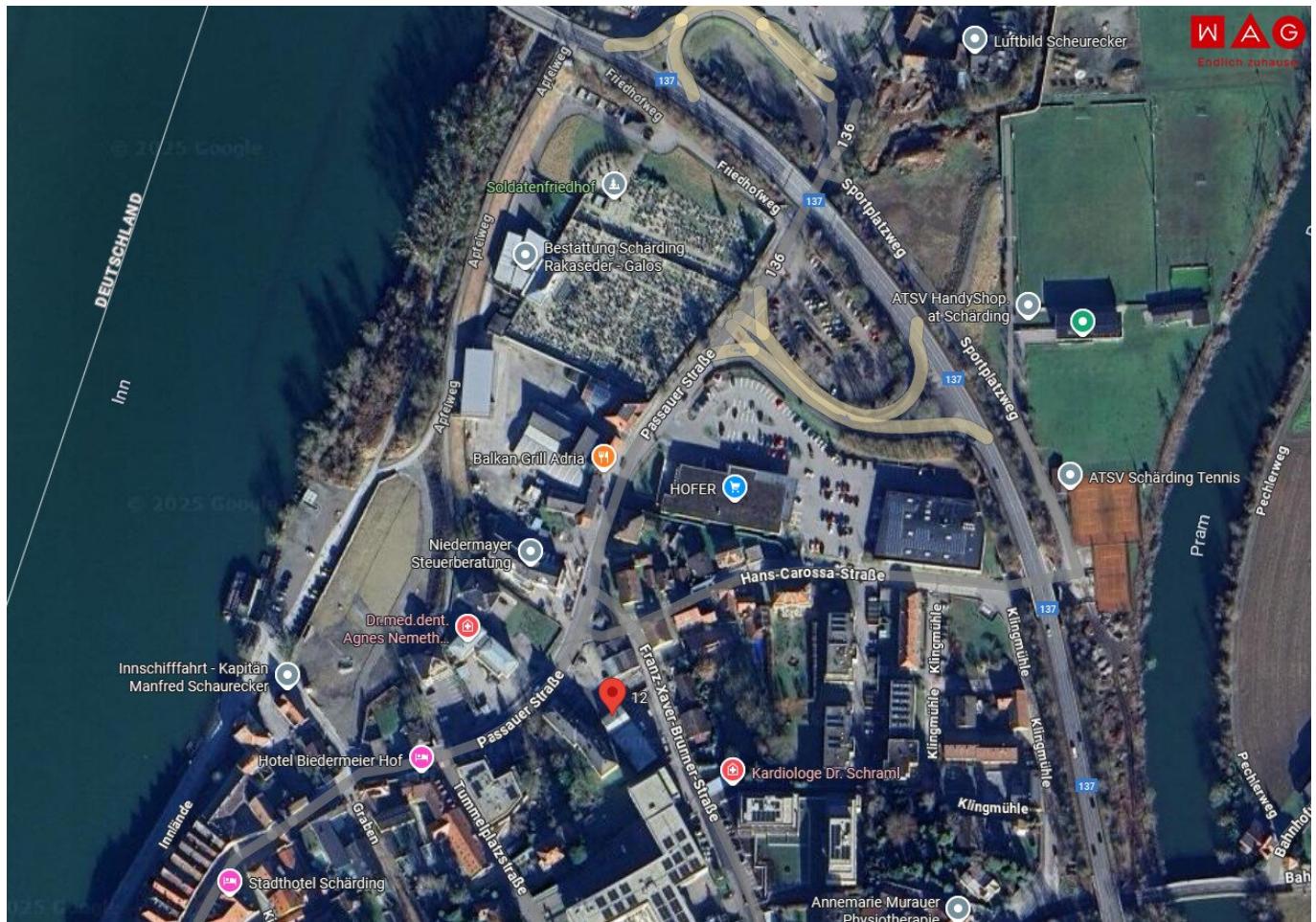
T 0503386016

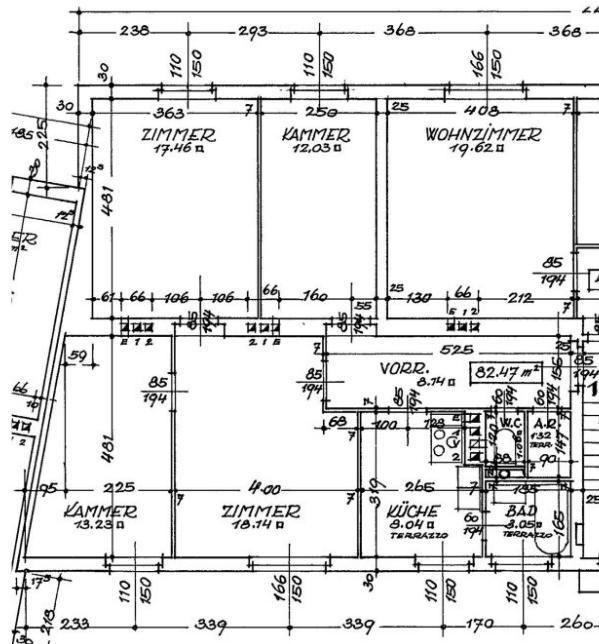
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











<hr/>		
<hr/>		
<b>Adresse:</b>		
4780 Schärding		
Passauer Straße 12, 14		
<b>Obj.Nr.:</b> 411		
<b>Wohnung:</b>		
<b>Passauer Strasse 12</b>		
<b>Stiege/Geschoss:</b>		
<b>1/EG</b>		
<b>TOP 1</b>		
<hr/>		
<b>Flächen:</b>		
Wohnnutzfläche		
Loggia		
<b>Gesamtnutzfläche</b>		
Balkon		
Terrasse		
Mietergarten		
<hr/>		
Sonstiges:		
PLANANGABEN ohne GEWÄHRS,		
NATURMASSE NEHMEN!		
<hr/>		
<b>Maßstab:</b>		Datum:
1:100		11.02.2004

# Objektbeschreibung

## **Passau / Schärding am Inn / Passauer Straße 12:**

Diese gepflegte 4-Zimmerwohnung in der beliebten Passauer Straße überzeugt durch ihre ideale Raumaufteilung und die ruhige Lage nahe dem Inn. Der praktische Grundriss bietet viel Platz für Familien – mit hellen Räumen, kurzen Wegen und einem angenehmen Wohnambiente.

## **Highlights/Besonderheiten:**

- helles und einladendes Wohnzimmer mit ausreichend Platz für die ganze Familie
- separate Küche mit Fenster
- drei weitere geräumige Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. als Ess- oder Kinderzimmer, Büro, ...)
- modernes Badezimmer mit praktischer Dusche und getrenntem WC für mehr Privatsphäre
- Kellerabteil inklusive

## **Umgebung:**

Dank der Nähe zum Stadtplatz (nur ca. 400 m entfernt) genießen Sie sowohl die Vorteile einer naturnahen Umgebung als auch die Annehmlichkeiten des Stadtlebens. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Spazier- und Radwege entlang des Inns sowie Schulen, Kindergarten, Krankenhaus und ein modernes Ärztezentrum. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Schärding ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Über die nahegelegene A8 Innkreisautobahn sowie die Westbahn bestehen schnelle Verbindungen in den Großraum Linz und nach Deutschland.

Die Wohnung liegt somit ruhig und zentrumsnah zugleich – ideal für Familien, die Wert auf eine entspannte Wohnumgebung mit vielfältigem Freizeit- und Erholungsangebot legen.

**Mietkonditionen:**

Miete: € 759,07 inkl. Betriebskosten und MwSt. (Strom- und Heizkosten sind nicht inkludiert)

Kaution: € 2.277,21

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-Immobilien suche: [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 provvisionsfrei!

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

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <350m

Apotheke <325m

Klinik <4.450m

Krankenhaus <550m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <2.350m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <350m

**Sonstige**

Bank <300m

Geldautomat <300m

Polizei <5.300m

Post <425m

**Verkehr**

Bus <225m  
Bahnhof <850m  
Autobahnanschluss <7.425m  
Flughafen <6.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap