62,70 m² Wohnkomfort in Schardenberg - Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon! Nur 20 Minuten nach Passau!



Wohnzimmer KI

Objektnummer: 6650/28503

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gattern 49
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4784 Schardenberg
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	62,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	551,73 €
Kaltmiete (netto)	362,41 €
Kaltmiete	501,57 €
Betriebskosten:	139,16 €
USt.:	50,16 €
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.




KI-generierte Visualisierung




KI-generierte Visualisierung

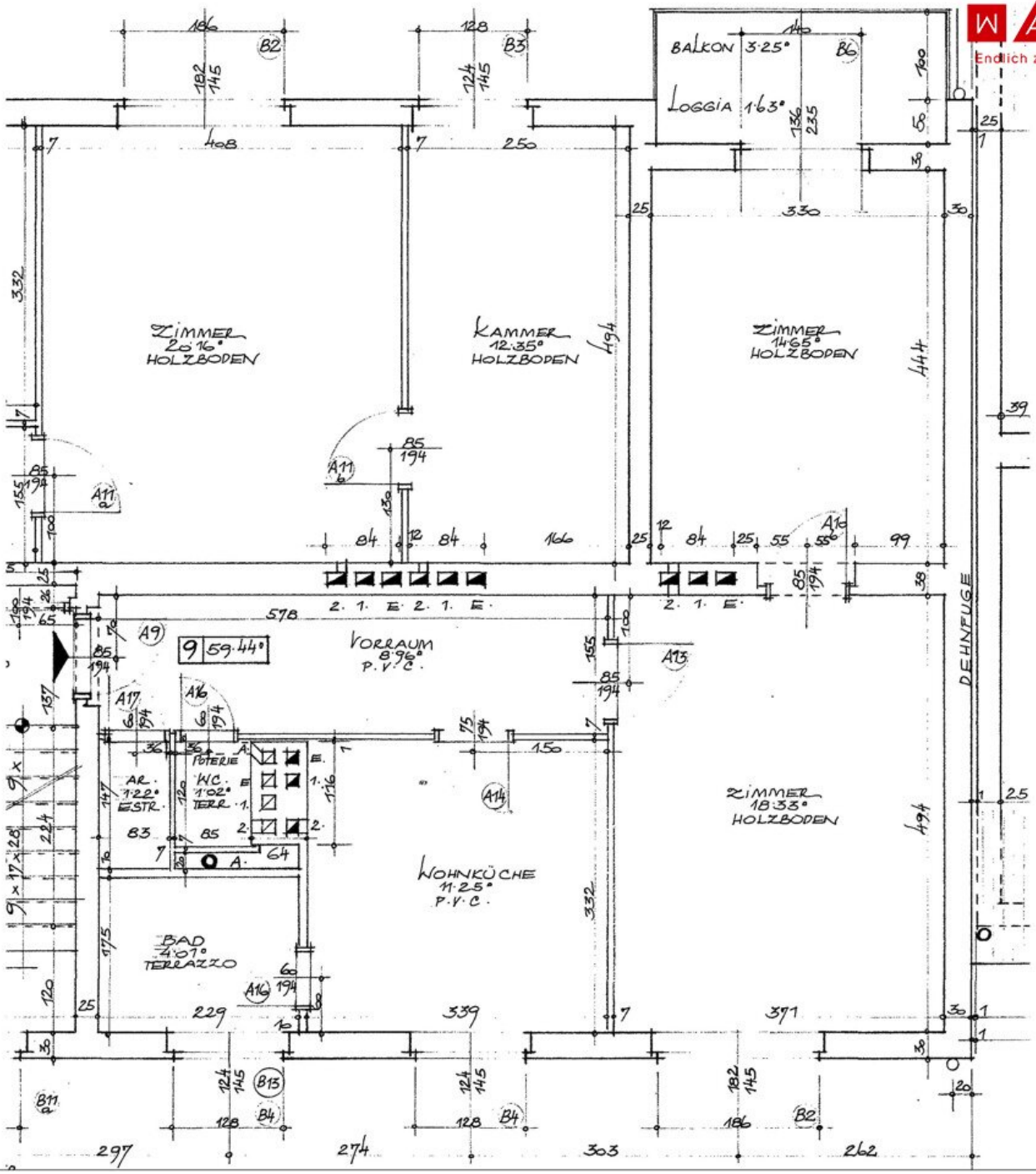



KI-generierte Visualisierung








BALKON 3.25°
LOGGIA 1.63°
ZIMMER 20.16° HOLZBODEN
KAMMER 12.35° HOLZBODEN
ZIMMER 14.65° HOLZBODEN
VORRAUM 8.96° P.V.C.
WOHNKÜCHE 11.25° P.V.C.
ZIMMER 18.33° HOLZBODEN
BAD 4.07° TERRAZZO
AR. 1.22° ESTR.
WC 1.02° TERR.
DEHNFUGE
9 59.44°

Objektbeschreibung

Schardenberg / Gattern 49

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gemütliche **2-Zimmer-Wohnung in Gattern 49 in Schardenberg** bietet auf rund **62,70 m² Wohnfläche** ein angenehmes Wohnambiente und eine praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und verfügt über einen **Balkon**, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet. Durch die großzügige Wohnfläche eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen mit guter Nutzbarkeit verbinden möchten.

Die Wohnung ist leer und wird ohne Möbel vermietet; mögliche Einrichtungsvorschläge dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Raumaufteilung:

- großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- separates Schlafzimmer mit ausreichend Platz für individuelle Einrichtung
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- Vorraum

Highlights:

- ca. **62,70 m² Wohnfläche**

- **2 Räume**
- Wohnung im **Erdgeschoss**
- **Balkon**
- angenehme und praktische Raumaufteilung
- ruhige Wohnlage
- verfügbar ab **01.01.2027**

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in **Schardenberg** in einer ruhigen, ländlich geprägten Wohnumgebung. Die Gemeinde bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung erreichbar.

Die reizvolle Landschaft rund um Schardenberg bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten in der Natur. Durch die Lage im Bezirk Schärding sind auch Schärding sowie die umliegenden Gemeinden gut erreichbar.

Mietkonditionen:

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: **€ 551,73 pro Monat**

Kaution: € 1.655,19

Wohnung verfügbar ab: 01.01.2027

Fazit:

Diese 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, die praktische Raumaufteilung und den zusätzlichen Freiraum durch den Balkon. Eine attraktive Wohnmöglichkeit für alle, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger Lage suchen.

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 <3.050m
Apotheke <3.025m
Krankenhaus <3.575m
Klinik <2.975m

Kinder & Schulen
Schule <3.075m
Kindergarten <3.100m
Universität <3.250m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung
Bäckerei <300m
Supermarkt <2.850m
Einkaufszentrum <3.700m

Sonstige
Bank <2.700m
Geldautomat <2.875m
Polizei <2.850m
Post <3.450m

Verkehr
Bus <75m

Bahnhof <3.050m
Autobahnanschluss <9.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap