

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



Wohnzimmer mit Balkonzugang

**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	545,29 €
Kaltmiete (netto)	357,39 €
Kaltmiete	495,72 €
Betriebskosten:	138,33 €
USt.:	49,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

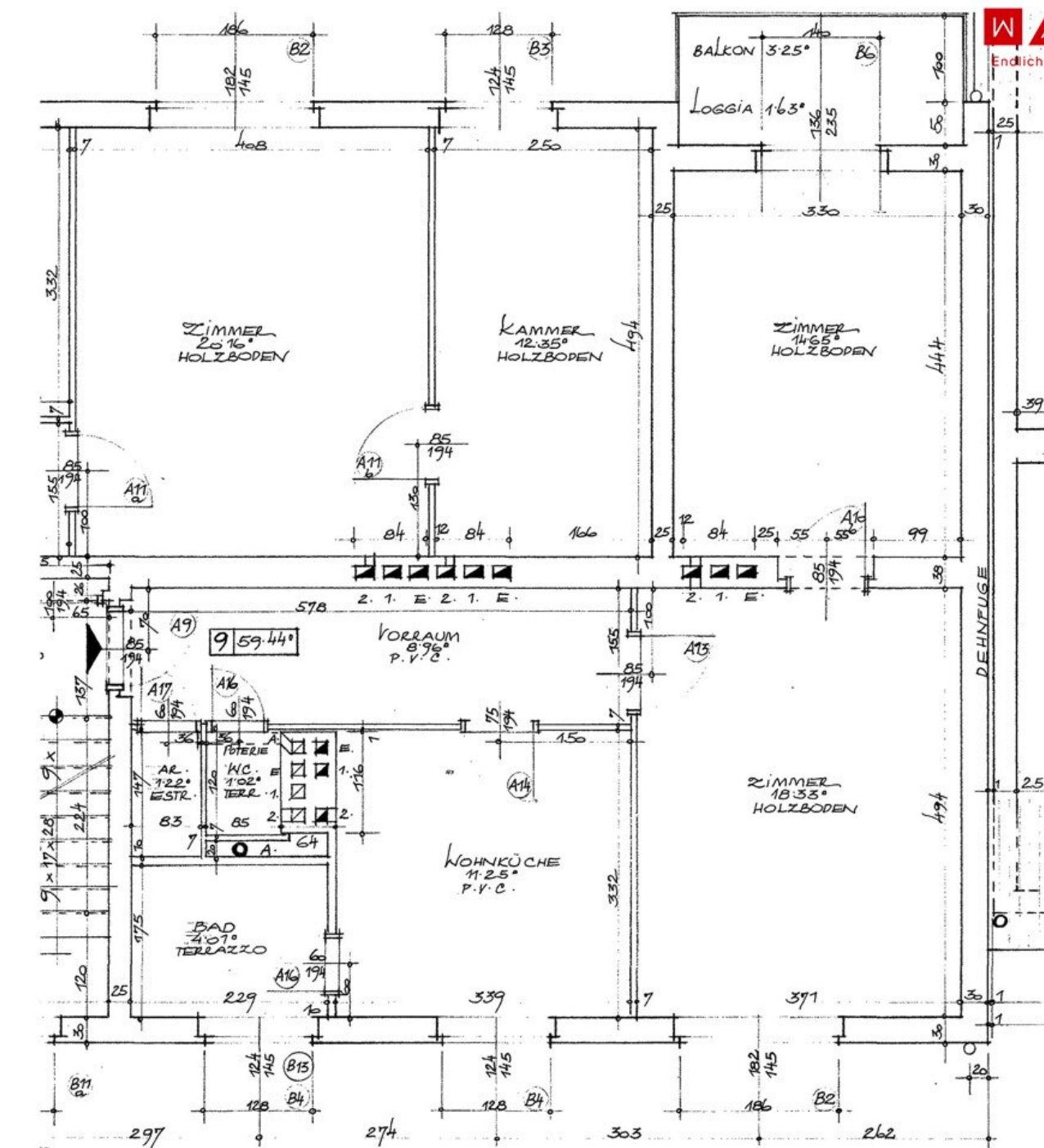
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T 0503386016

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







## Objektbeschreibung

Schardenberg / Gattern 49 - Nähe Passau Zentrum:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Schardenberg bietet auf ca. 62,70 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohnambiente.

Die helle Wohnküche mit Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen ein. Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gut instand gehaltenen Wohnhauses und eignet sich ideal für Singles und Paare, die naturnah wohnen möchten.

Optimaler öffentl. Verkehrsanbindung! Mit der 50 m entfernten Bushaltestelle brauchen Sie nur 5 min. zur deutschen Grenze.

### Highlights:

- Ruhige Wohngegend
- Heller Wohn-/Essbereich
- Balkon mit Ausblick ins Grüne
- Gute Raumaufteilung
- Ab sofort verfügbar

### Mietkonditionen:

Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.: € 545,29

Kaution: € 1.635,87

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 <3.050m  
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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap