

**Fußnah zum Bahnhof Schärding und Grenznähe inklusive:
3-Zimmer-Wohnung, frisch saniert, mit Loggia & Garage!
Ab sofort beziehbar!**



Objektnummer: 7062/494

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4780 Schärding
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Gesamtmiete	565,89 €
Kaltmiete (netto)	350,95 €
Kaltmiete	514,44 €
Betriebskosten:	163,49 €
USt.:	51,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung & Verkauf EBS

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

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

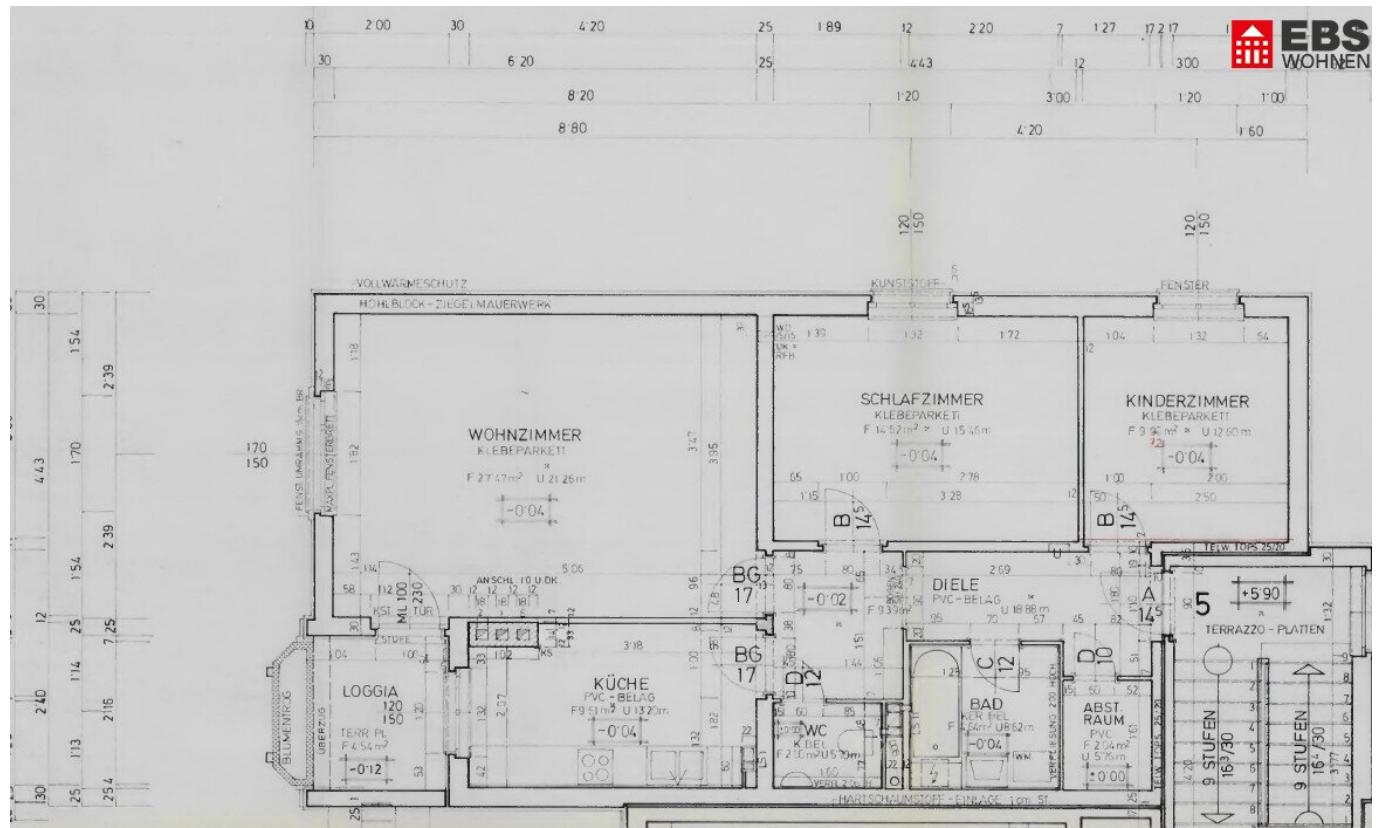


 **EBS**
WOHNEN









Objektbeschreibung

4780 Schärding/ Brunnwies/ Bahnhofstraße 58a:

Achtung! In der Wohnung werden derzeit Sanierungsarbeiten durchgeführt. Der genaue Umfang der Arbeiten kann auf Anfrage mitgeteilt werden. Aus diesem Grund stehen derzeit noch keine Innenaufnahmen zur Verfügung.

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß überzeugt durch ihren hellen, freundlichen Charakter, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige, dennoch zentrale Lage in Schärding. Auf einer Gesamtfläche von 84,03 m² bietet sie ausreichend Platz für komfortables Wohnen – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf Qualität und Wohngefühl legen.

Schon beim Betreten fällt der einladende Vorräum auf, der alle Räume zentral miteinander verbindet. Die Wohnung besticht durch große Fensterflächen, die viel Tageslicht in die Räume lassen, und eine angenehme Wohnatmosphäre, die sofort Gemütlichkeit ausstrahlt.

Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bietet viel Platz für eine gemütliche Sofalandschaft, einen Essbereich und persönlichen Gestaltungsspielraum. Von hier aus gelangt man direkt auf die Loggia, die einen schönen Blick ins Grüne bietet – ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft oder ein Frühstück im Freien.

Die separate Küche ist praktisch angeordnet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen. Je nach Wunsch kann sie offen oder klassisch eingerichtet werden.

Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Dank der ruhigen Lage innerhalb des Hauses ist erholsamer Schlaf garantiert. Das zweite Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – je nach Lebenssituation und Bedarf.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zudem Platz für eine Waschmaschine. Das WC ist separat angelegt, was zusätzlichen Komfort schafft. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für Ordnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie eine Garage, die im Mietpreis inkludiert ist – ein echter Pluspunkt in zentraler Lage.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Bahnhofstraße 58 a/b, einer beliebten Wohngegend in Schärding, die eine perfekte Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und zentraler Lage bietet.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants, Kindergärten, Schulen und den Bahnhof. Die Nähe zum Stadtzentrum und zur historischen Altstadt von Schärding mit ihren charmanten Gassen, gemütlichen Cafés und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht die Lage besonders attraktiv.

Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten – Spazier- und Radwege entlang des Inns sind schnell erreichbar und laden zum Entspannen ein.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden sowie der Städte Ried im Innkreis, Passau und Wels.

Mietkonditionen:

- **Miete inkl. Betriebskosten, Heizung & MwSt.:** 763,85 € monatlich - (ohne Strom)
- **Kaution/BKZ:** 3.152,32 €

Das Mietverhältnis wird auf 10 Jahre befristet. Eine Kündigung der Wohnung ist nach 12 Monaten + 3 Monaten Kündigungsfrist möglich.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](http://EBS%20Wohnungsanlagen%20Gesellschaft%20m.b.H%20-%20EBS%20(ebs-linz.at))

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](http://Wohnungsanmeldung%20-%20EBS%20(ebs-linz.at))

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <6.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap