

**AB 01.01.2026! KEINE BEFRISTUNG! Geräumige  
3-Zimmerwohnung mit rd. 81,00 m<sup>2</sup> inkl. Loggia nahe  
Altstadt Schärding, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6650/28560**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4780 Schärding
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Gesamtmiete</b>	611,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	370,00 €
<b>Kaltmiete</b>	555,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,55 €
<b>USt.:</b>	55,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.











**WAG**  
Endlich zuhause.

<p><b>Adresse:</b> 4780 Schärding Schmiedweg 2 (= ehem. 553), 1 (= ehem. 554) Obj. Nr.: 448</p>																								
<p><b>Wohnung:</b> <b>Max Schmied Weg 2</b> <b>Stiege/Geschoss:</b> <b>2/1.OG</b> <b>TOP 4</b></p>																								
<p><b>Flächen:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnnutzfläche</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Loggia</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamtnutzfläche</b></td> <td><b>81.00</b></td> <td><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Balkon</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Terrasse</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mietergarten</td> <td>0.00</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>						m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche			Loggia			<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>81.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Balkon			Terrasse			Mietergarten	0.00	m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>																						
Wohnnutzfläche																								
Loggia																								
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>81.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>																						
Balkon																								
Terrasse																								
Mietergarten	0.00	m <sup>2</sup>																						
<p><b>Sonstiges:</b> PLANANGABEN ohne GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!</p>																								
<p>Maßstab: 1:100</p>	<p>Datum: 27.02.2004</p>																							

# Objektbeschreibung

Oberösterreich / Schärding / Schmiedweg 2:

**ACHTUNG! Die Wohnung wird derzeit gereinigt und es werden kleine Sanierungsarbeiten durchgeführt.**

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und der sonnigen Loggia.

Ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und eine zentrale Lage in Schärding legen.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Schärding, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsrouten machen den Standort besonders attraktiv für Berufspendler. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen und den Inn-Uferbereich, ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

## Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** Hell und geräumig, mit direktem Zugang zur Loggia – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Abende.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen, ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.
- **Kinderzimmer / Büro:** Flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- **Küche:** Praktisch geschnitten, mit genügend Platz für eine Essgelegenheit.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattet mit Badewanne und Waschbecken.
- **Separates WC:** Komfortabel für Familien oder Gäste.

- **Flur / Vorraum:** Bietet Stauraum und verbindet alle Räume der Wohnung sinnvoll miteinander.

## **Mietkondition:**

- **Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.:** 611,11 € (ohne Strom, Heizung und Warmwasser)
- **Kaution/BKZ:** 4.567,54 €

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaiklers – 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <5.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap