# AB 01.01.2026! KEINE BEFRISTUNG! Geräumige 3-Zimmerwohnung mit rd. 81,00 m² inkl. Loggia nahe Altstadt Schärding, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten!



Vorzimmer

Objektnummer: 6650/28560
Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 4780 Schärding

**Zustand:** Gepflegt Wohnfläche: 81,00 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

Heizwärmebedarf: C 59,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,66Gesamtmiete611,11 €Kaltmiete (netto)370,00 €Kaltmiete555,55 €Betriebskosten:185,55 €USt.:55,56 €

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.



















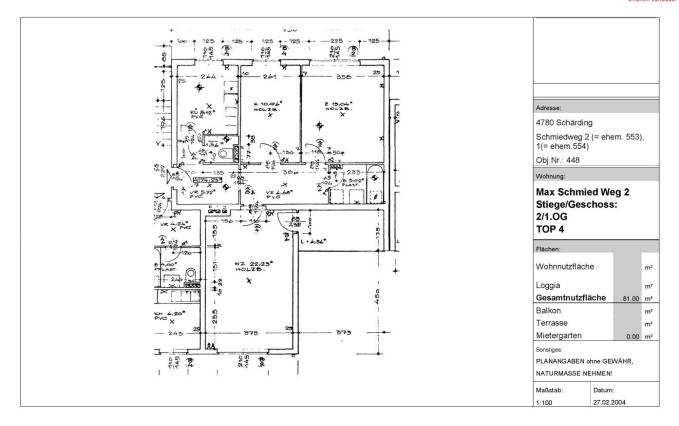












# **Objektbeschreibung**

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.

deal 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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer <u>Website</u>.

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