

Wohnen in absoluter Ruhe: Haus mit Schwimmteich & Fernblick bei Schärding



Objektnummer: 1633/417

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4782 St. Florian am Inn
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	210,00 m ²
Nutzfläche:	406,55 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	1.403,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	730.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Infos zu Preis:	

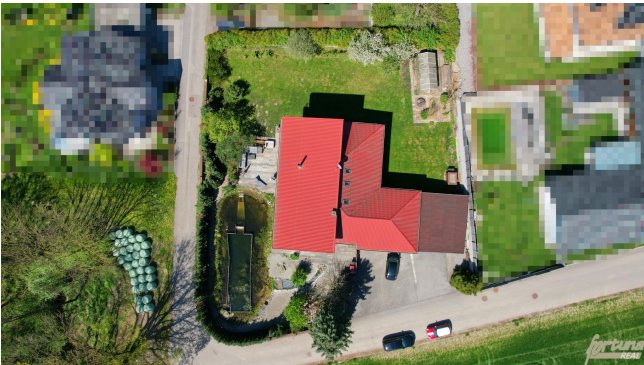
Jährlicher Heizölverbrauch ca. 1.700 L

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



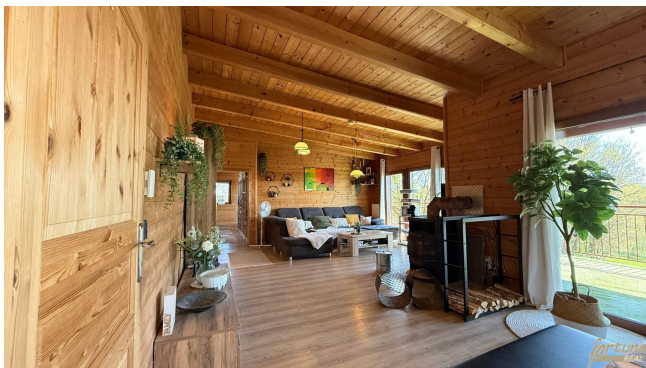




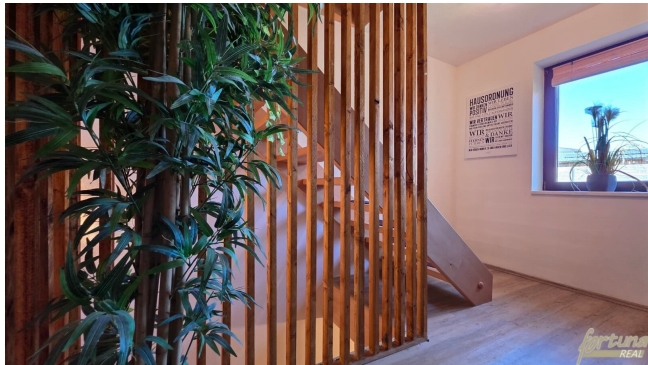
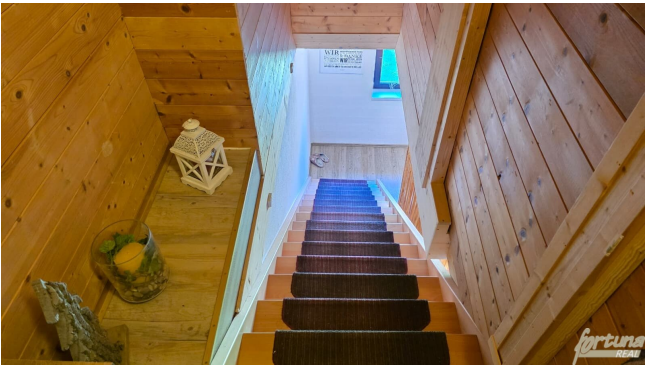












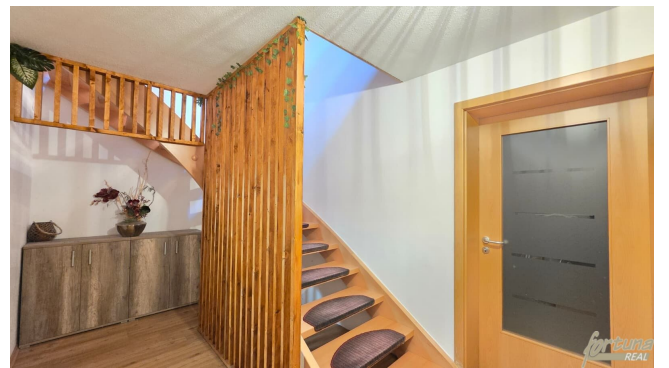














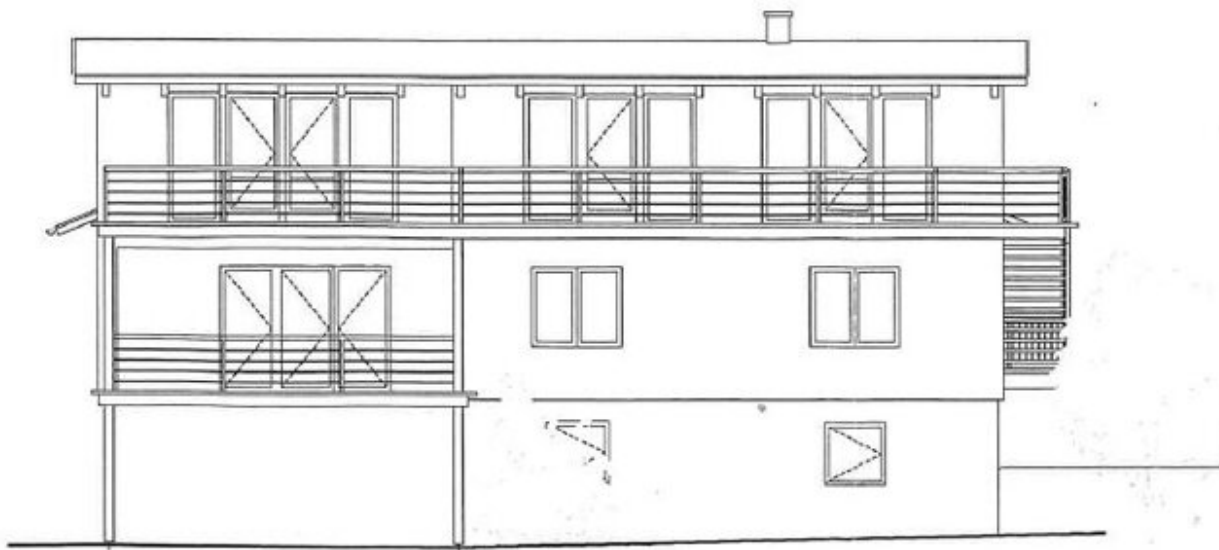




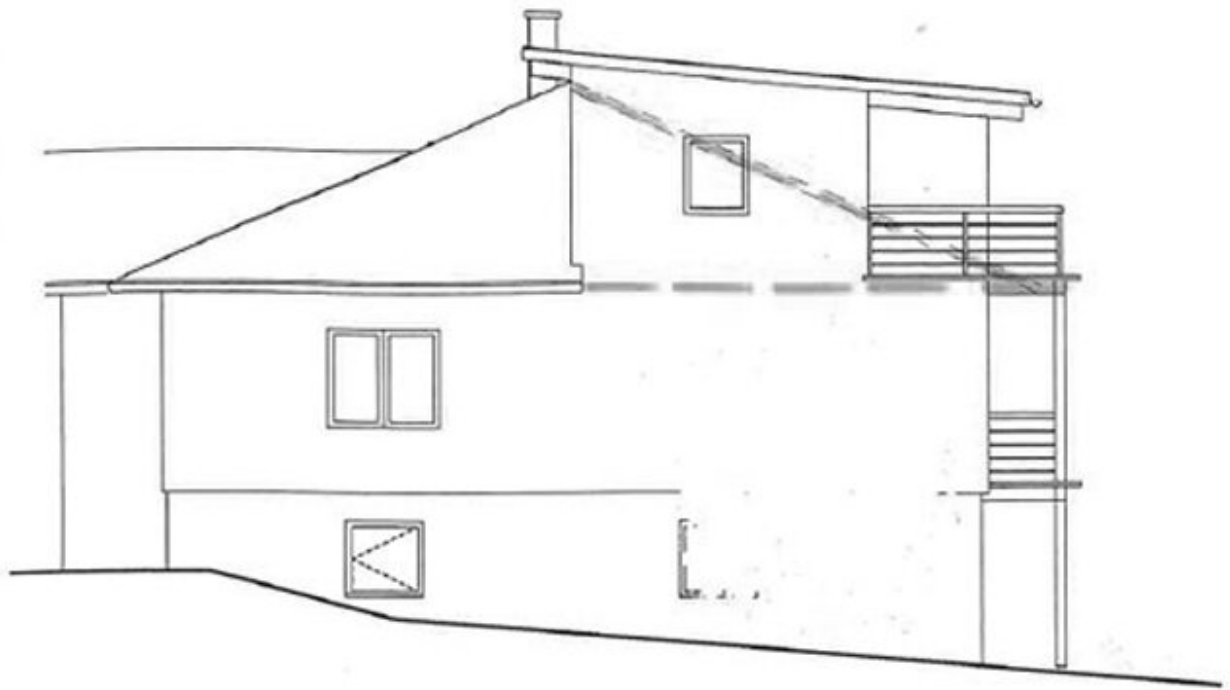




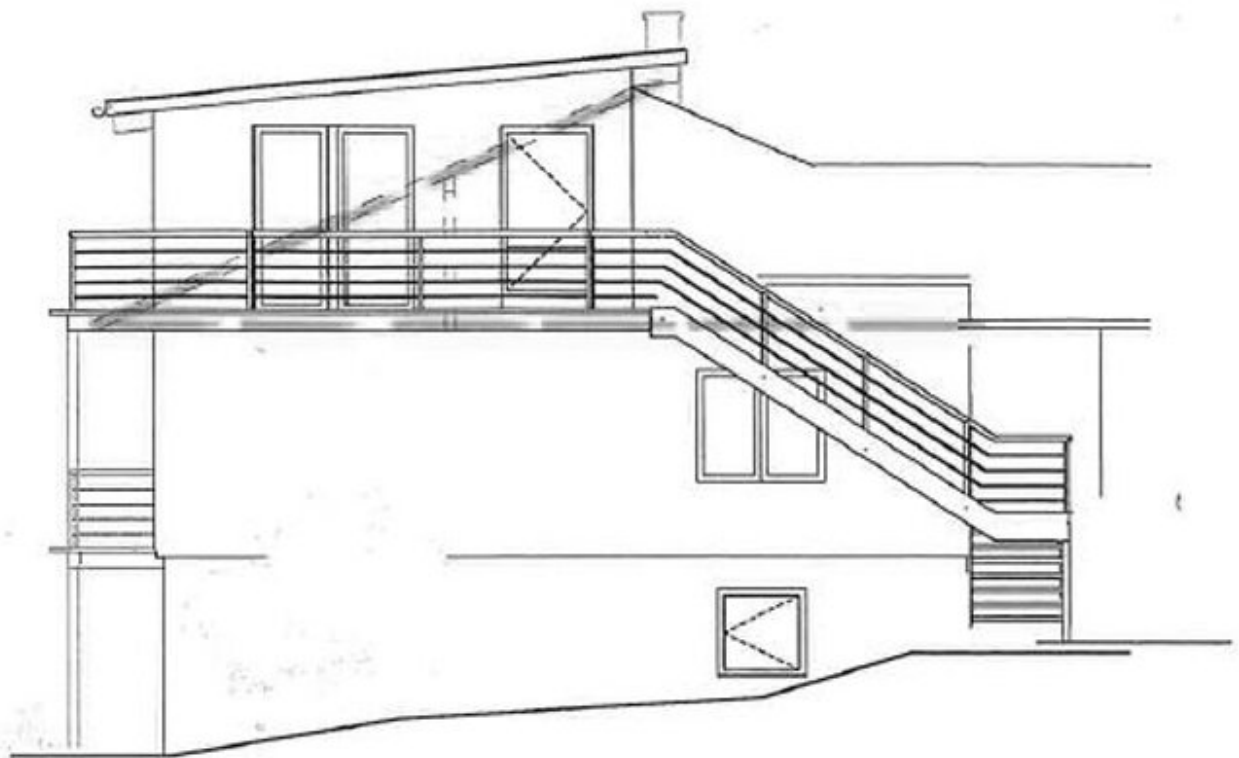




Ansicht Südwest



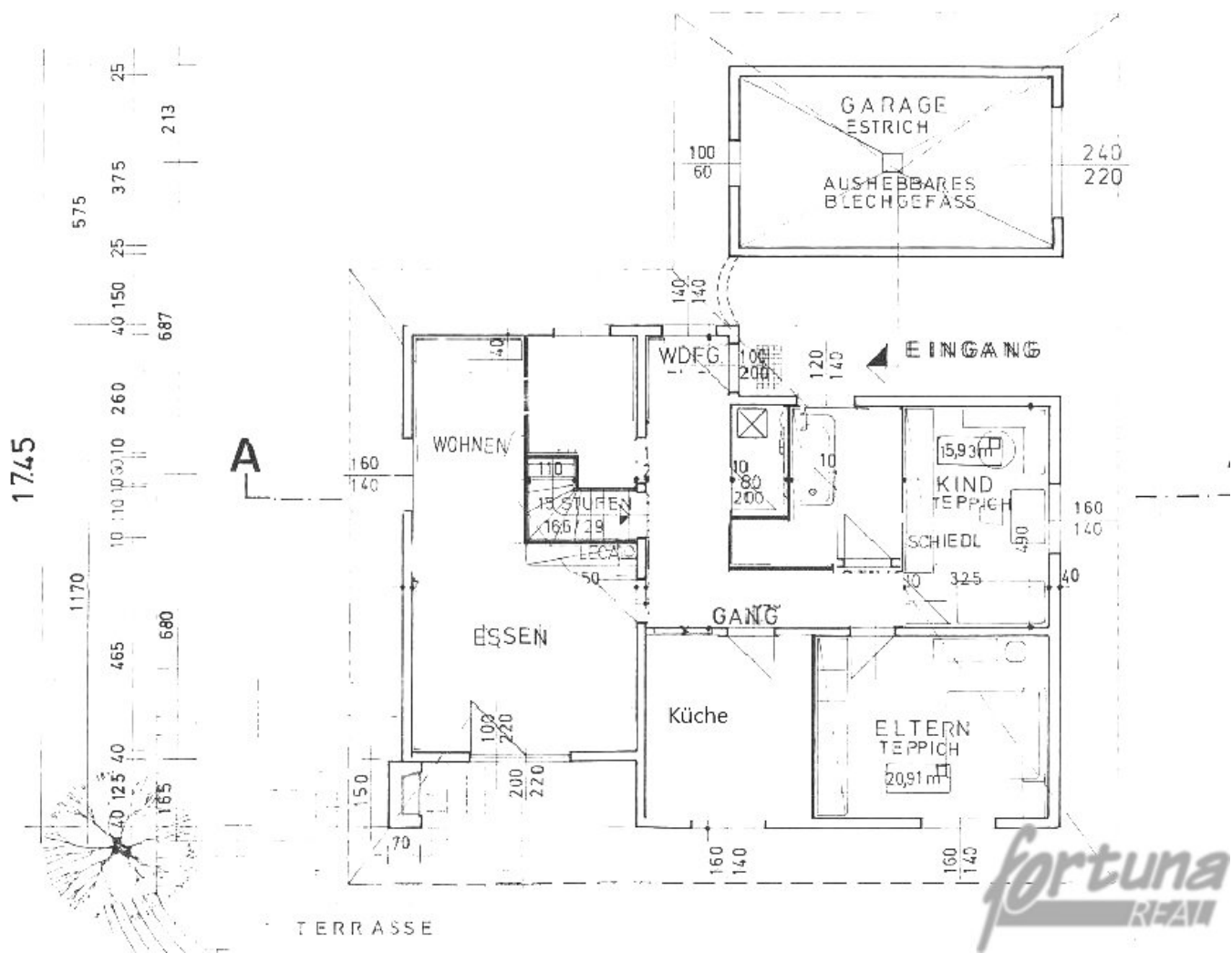
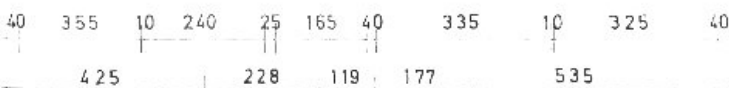
Ansicht Nordwest

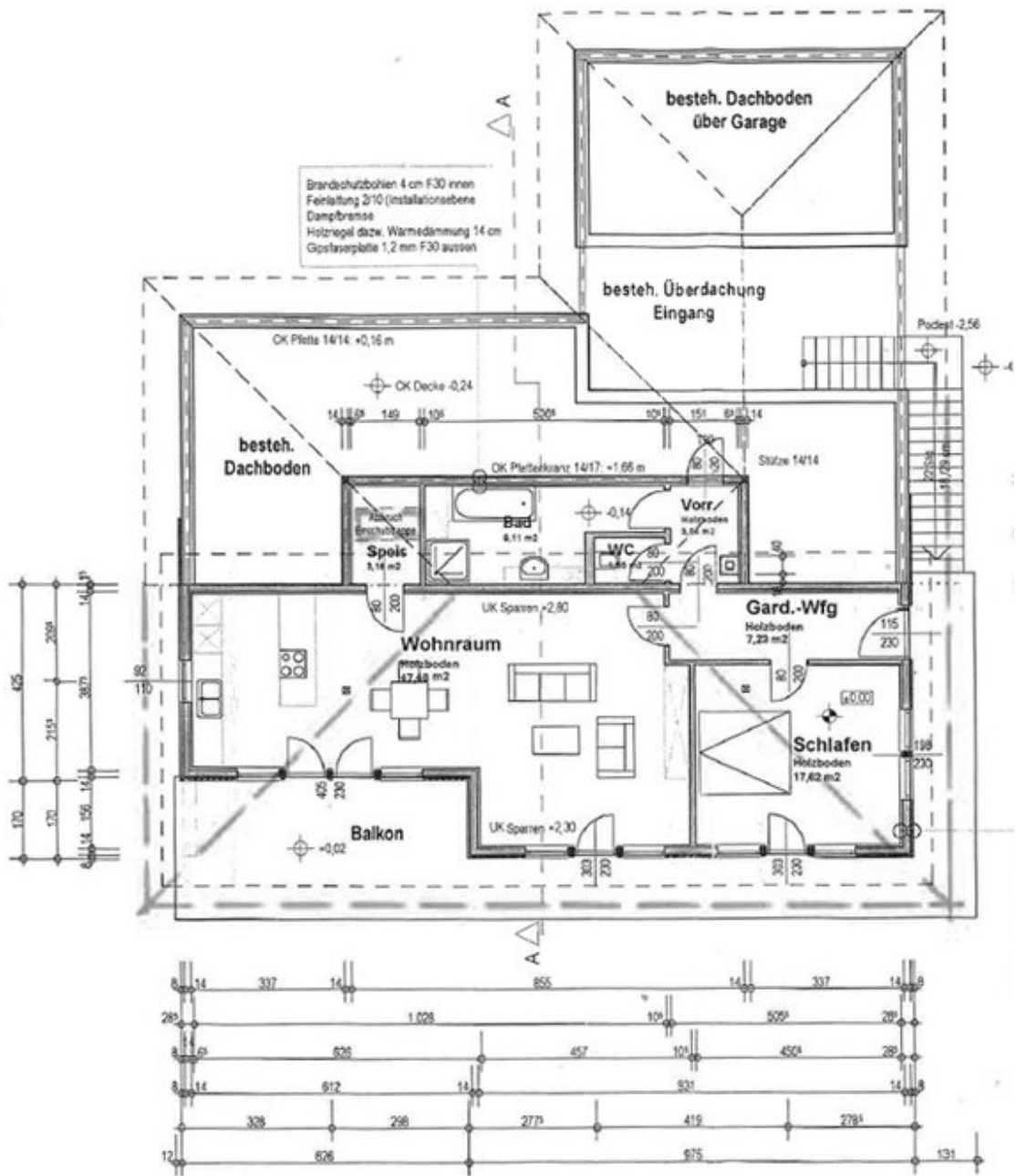


Ansicht Südost

fortuna
REAL

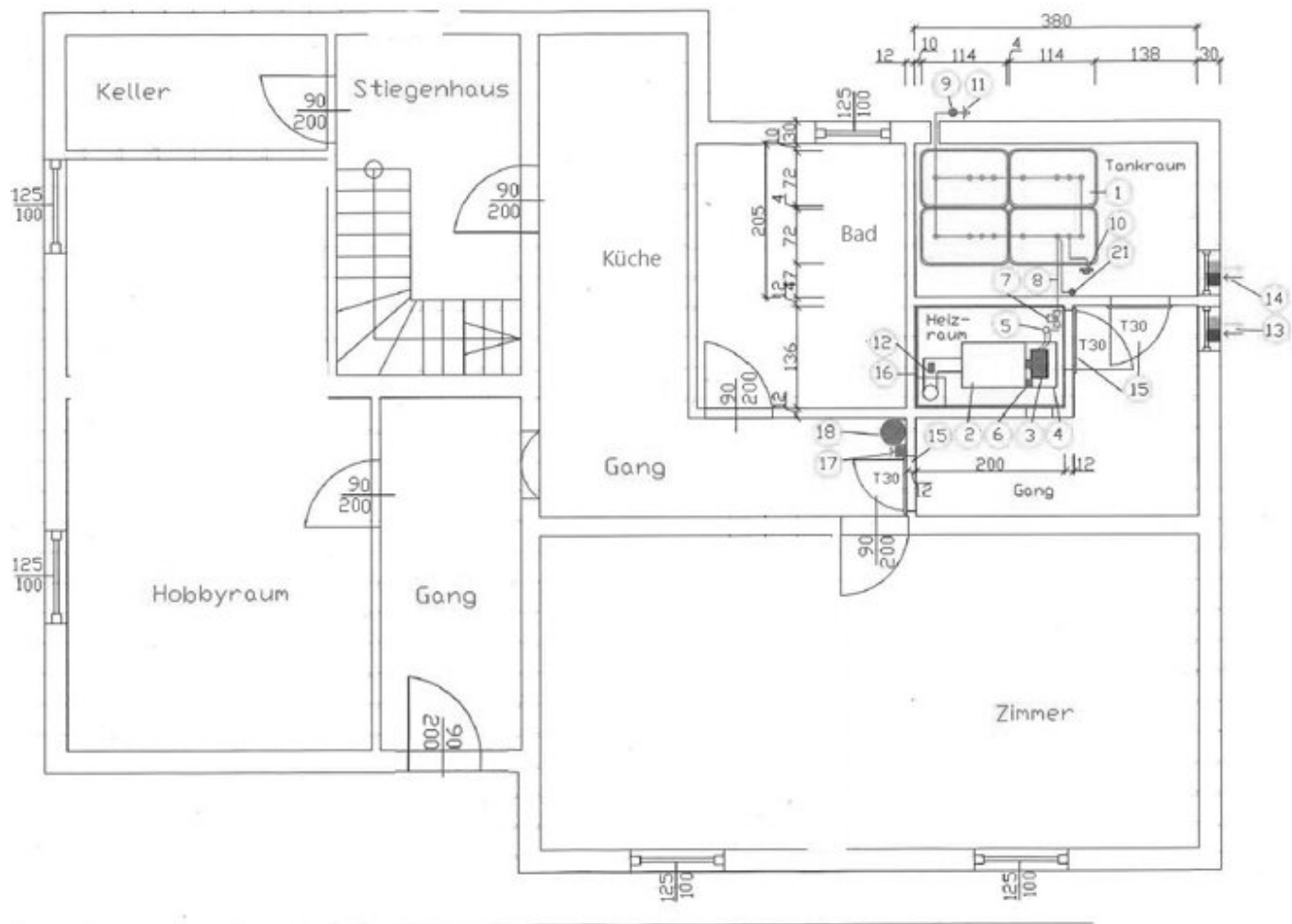
15.85





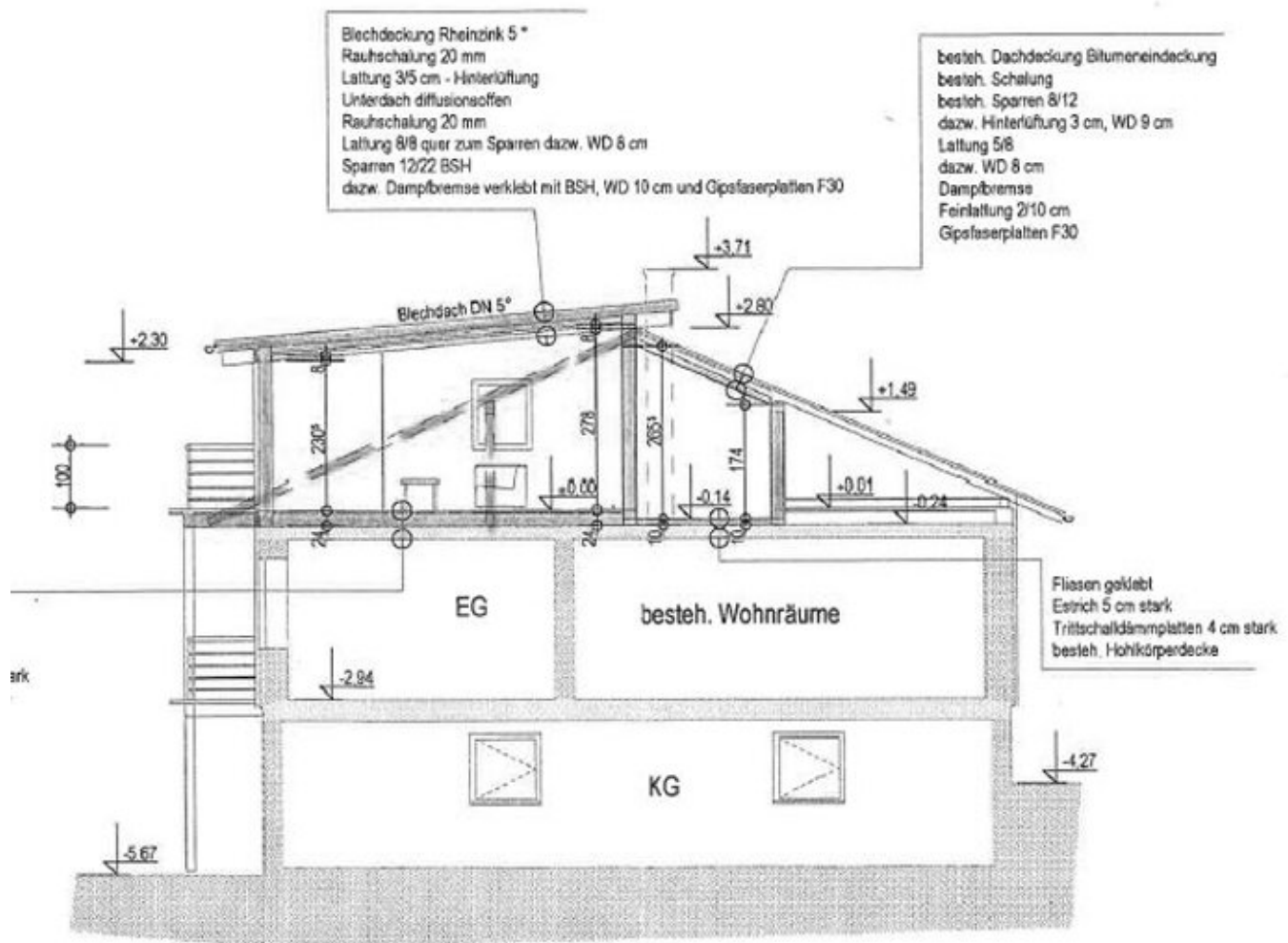
Dachgeschoss





Keller





Schnitt A-A



Lageplan

fortuna
KG Immobilien
REAL

Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem Ruhe spürbar wird, die Natur den Alltag bestimmt und Wohnen eine neue Qualität erhält.

Dieses besondere Anwesen in St. Florian am Inn vereint genau das, wonach viele suchen: Privatsphäre, Weitblick und ein Lebensgefühl fernab von Hektik. In zweiter Reihe auf einer leichten Anhöhe gelegen, eröffnet sich ein unverbaubarer Blick über die umliegende Landschaft. Ob bei Sonnenaufgang, in der Abendstimmung oder in klaren Nächten - hier wird jeder Moment zum Erlebnis.

Das Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: als großzügiges Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als attraktives Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial. Insgesamt stehen bis zu drei Wohneinheiten zur Verfügung, die bereits vollständig ausgestattet und sofort bezugsfertig sind.

Das Dachgeschoss beeindruckt durch seine hochwertige Ausführung in Massivholzbauweise. Warme Materialien, sichtbare Holzelemente und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen eine besonders wohnliche Atmosphäre. Der großzügige, L-förmige Balkon erstreckt sich über zwei Hausseiten und eröffnet einen traumhaften Fernblick. Ein Holzofen sorgt zusätzlich für behagliche Wohnqualität.

Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere eigenständige Wohneinheit mit neu ausgestatteter Küche aus dem Jahr 2025, einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einem Balkon. Das Badezimmer ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch die Möglichkeit, individuelle Vorstellungen und Wohnideen zu verwirklichen.

Das Kellergeschoss erweitert das Raumangebot erheblich und eröffnet zusätzliches Potenzial. Neben Abstellräumen, Technik- und Fitnessbereich stehen weitere Wohnräume, eine Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Dieser Bereich eignet sich ideal als Einliegerwohnung oder für Gäste - mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das absolute Herzstück des Anwesens ist der weitläufige Garten. Alter Baumbestand, gewachsene Strukturen und liebevoll angelegte Bereiche schaffen eine besondere Atmosphäre. Ein Highlight ist der uneinsehbare, große Schwimmteich mit über 150 m² Wasserfläche – ein naturbelassenes Badeerlebnis, das in dieser Form selten zu finden ist. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Gewächshaus, zahlreiche Obstbäume sowie eine einladende Terrasse.

Auch in praktischer Hinsicht überzeugt die Liegenschaft: Eine Garage mit ausreichend Platz für Werkzeug und Maschinen, ein Carport für zwei Fahrzeuge sowie eine großzügige Einfahrt mit zusätzlichen Stellplätzen für bis zu fünf Autos bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Lage verbindet Ruhe mit guter Erreichbarkeit. Schärding ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anbindung Richtung Passau und zur Autobahn. Trotz der Nähe zur Infrastruktur genießen Sie hier absolute Ruhe ohne störenden Durchzugsverkehr.

Das Haus wird vollständig möbliert inklusive umfangreichem Inventar übergeben - von der Küche über Möbel bis hin zu Geräten und Ausstattung. Ein sofortiger Einzug ist somit ohne zusätzlichen Aufwand möglich.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – naturnah, vielseitig und mit außergewöhnlicher Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap