

## Wohnen im Zentrum – Eigentumswohnung mit Innenhof-Balkon



1\_Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 3040/2203**

**Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4780 Schärding
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,53 €
<b>Heizkosten:</b>	51,69 €
<b>USt.:</b>	27,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

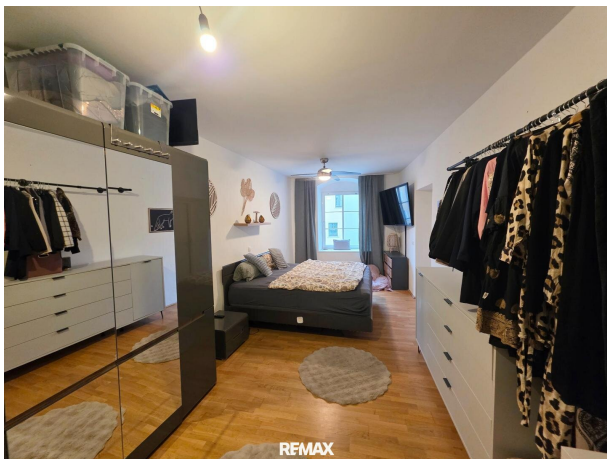
## Ihr Ansprechpartner

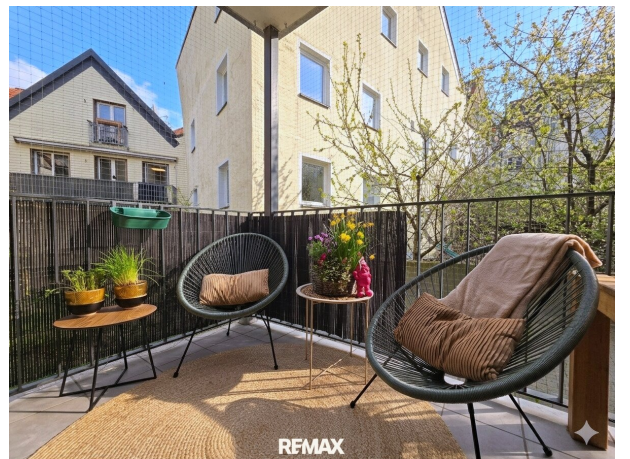
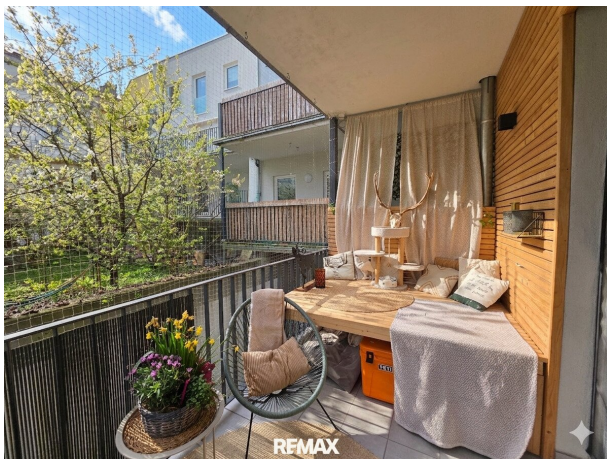


**Katrin Penninger**

FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit  
Bubing 197  
4782 St. Florian am Inn









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss vereint urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe – mitten im Herzen von Schärding. Mit einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> bietet sie großzügigen Raum für individuelles Wohnen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich präsentiert sich kompakt und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für die individuellen Wohnbedürfnisse. Die separate Küche ermöglicht eine praktische Nutzung im Alltag.

Ein Schlafzimmer sorgt für angenehme Rückzugsmöglichkeiten, während das Badezimmer sowie das separate WC mit Waschmaschinenanschluss den Wohnkomfort abrunden. Der Vorraum ist kompakt gestaltet, ermöglicht jedoch eine praktische Erschließung der Räume und fügt sich funktional in den gut strukturierten Grundriss der Wohnung ein.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – ein idealer Rückzugsort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Zur Wohnung gehört zudem ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnkomfort sinnvoll ergänzt.

Die Wohnung ist bequem über einen Lift erreichbar und verfügt zudem über ein eigenes Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein gemeinschaftlicher Radkeller steht ebenfalls zur Verfügung und rundet das attraktive Angebot ab.

Dank der zentralen Lage im Stadtzentrum profitieren Sie von einer guten Anbindung sowie kurzen Wegen zu Cafés, Restaurants und diversen Dienstleistungsangeboten. Die charmante Umgebung lädt zum Flanieren ein und vermittelt ein besonderes Lebensgefühl. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Distanz und sind gut erreichbar. Diese Immobilie eignet sich ideal für all jene, die zentrumsnahes Wohnen mit solider Lebensqualität verbinden möchten.

Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap