Stilvoll Wohnen an der Grenze zu Passau - Toller Energiestandard



2_Ansicht Straße

Objektnummer: 3040/2023

Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4784 Schardenberg
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	217,00 m²
Nutzfläche:	282,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 48,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	109,09 €
USt.:	10,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Doris Jobst

FIT-am Immobilien GmbH
Linzer Tor 3

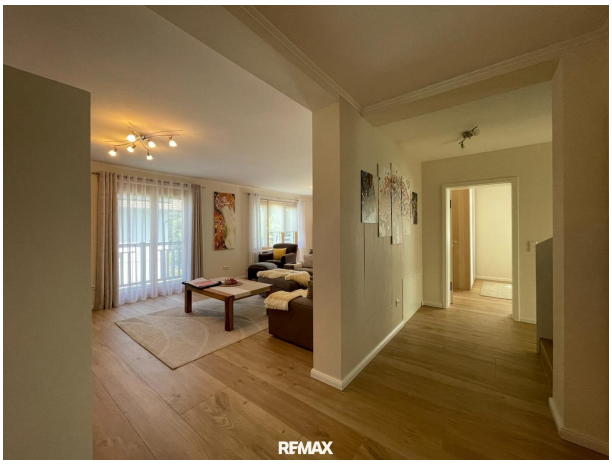

RE/MAX


RE/MAX

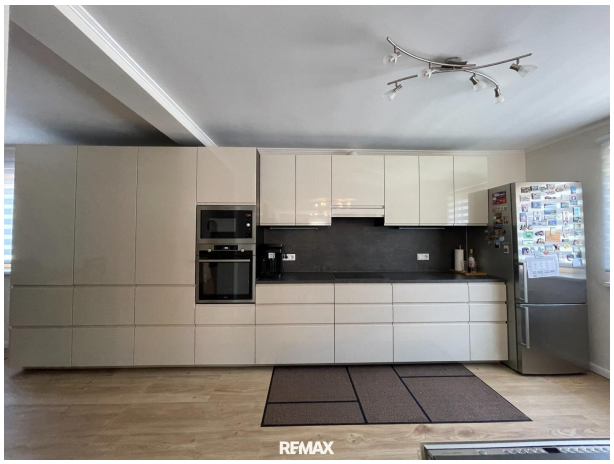

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

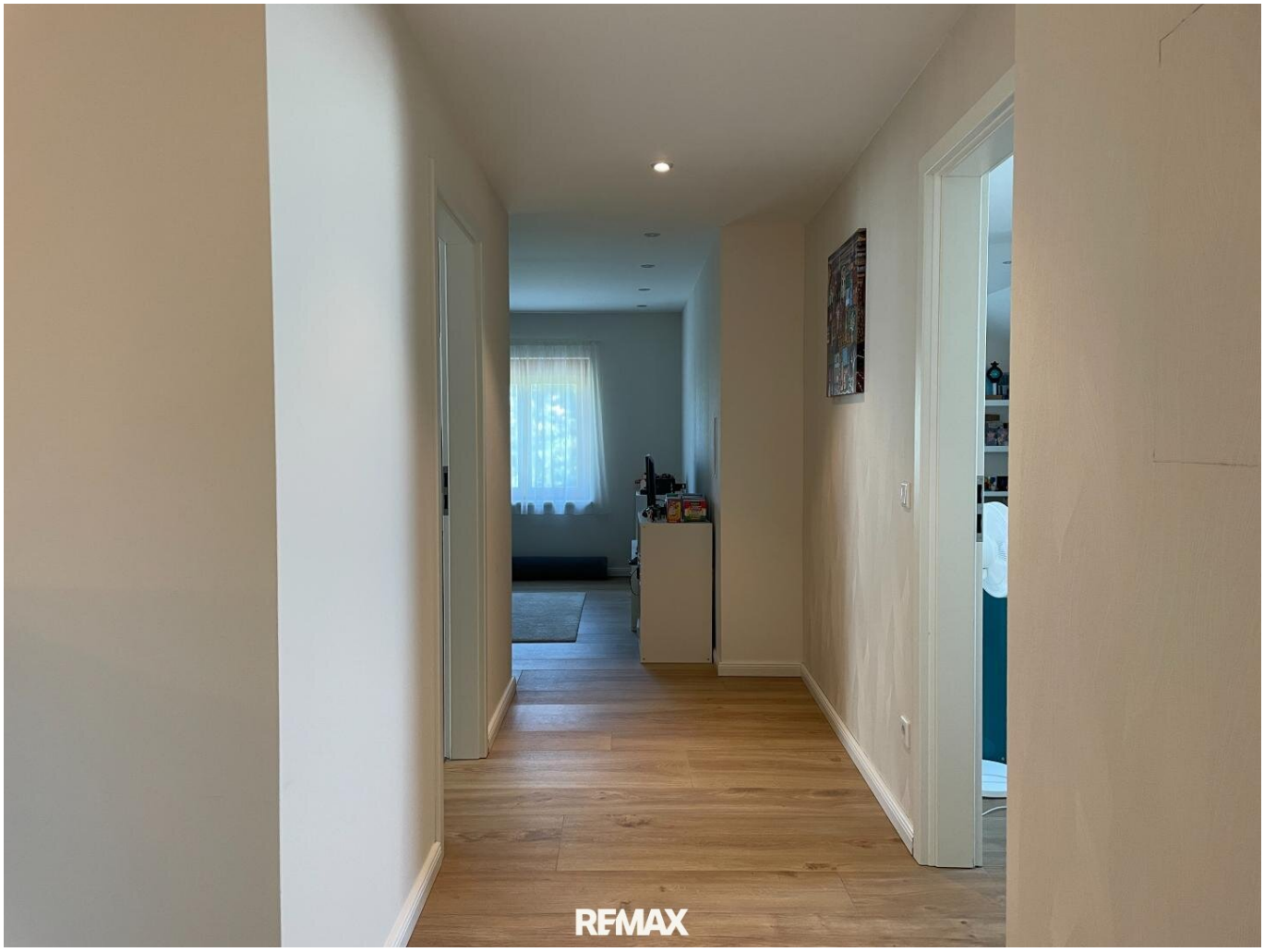

RE/MAX

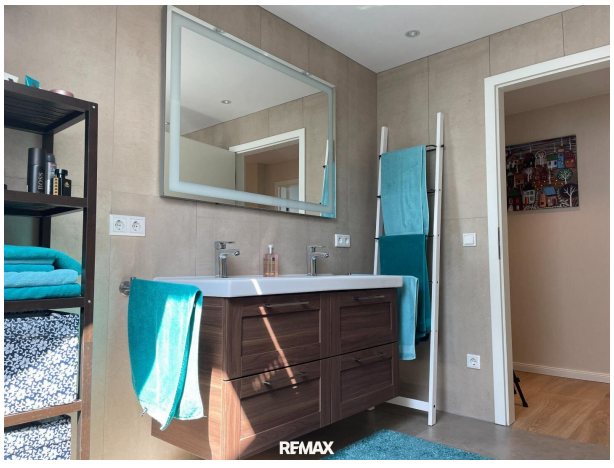

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

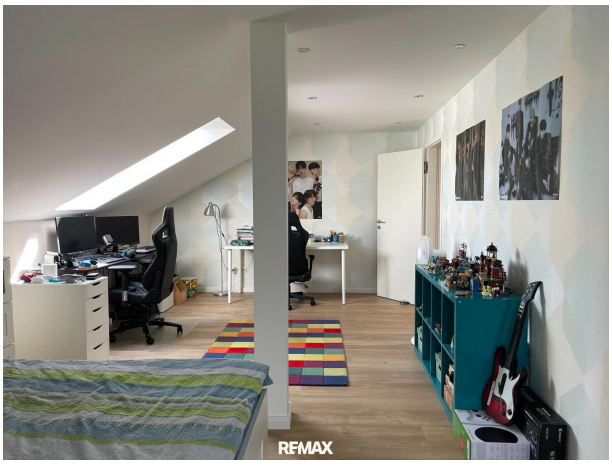

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


bebe
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

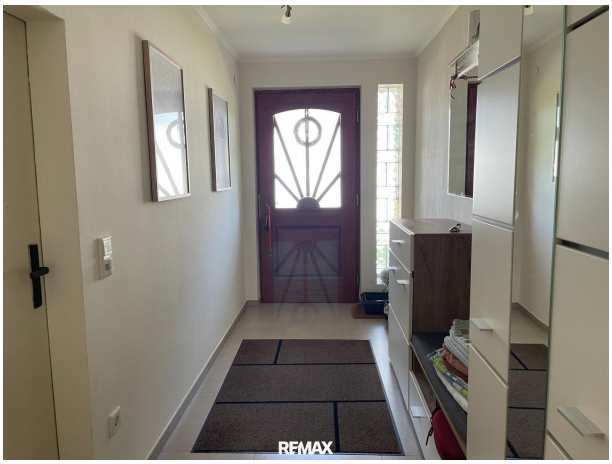







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Eingangsbereich
Carport
Garage
Vorraum
Büro
Terrasse
Abstellraum
Vorraum
Waschküche
Abstellraum


Garage
Vorraum
Büro
Abstellraum
Vorraum
Gäste
Waschküche
Abstellraum


Küche
Wohnzimmer
Flur
Esszimmer
Gäste WC
Badezimmer
Schlafzimmer


Zimmer
Vorraum
Wohnen
Badezimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Sehr stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Schardenberg/Gattern

Das Haus wurde 2016 sehr stilvoll umgebaut und es wurden hochwertige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (Vollwärmeschutz, Innen- und Außenputz, Erneuerung sämtlicher Leitungen, Ausbau Dachgeschoß etc.), wodurch sich der Energiestandard massiv verbessert hat (Klasse B). 2023 wurde das Dach erneuert und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Einspeisung ins Stromnetz ist möglich – ein Pluspunkt für energieeffizientes Wohnen. Im Carport ist eine Wallbox installiert.

Das Wohnhaus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Erdgeschoss:

Direkt neben dem Hauseingang befindet sich die großzügige Garage sowie ein Technik- bzw. Lagerraum. Zudem bietet das Erdgeschoss ein Gästezimmer sowie ein Büro mit direktem Zugang zur Terrasse bzw. zum Garten – ideal für Homeoffice oder als Rückzugsort.

Obergeschoss:

Hier liegt der zentrale Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon. Eine moderne, großzügige Küche mit integriertem Essbereich lädt zum Verweilen ein. Das gemütliche Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet, der für behagliche Atmosphäre sorgt. Ebenfalls im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer, ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer sowie ein separates WC.

Dachgeschoss:

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei helle, große Kinderzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein offener Wohnbereich – perfekt als Spielbereich, Lernzone oder als Trainingsbereich für Yoga etc.

Technische Ausstattung & Highlights:

• Fußbodenheizung mit effizienter Luftwärmepumpe

• Kamin im Wohnbereich

• Neue Photovoltaikanlage (2023) – Einspeisung möglich

• Doppelcarport mit installierter Wallbox zusätzlich zur Garage

• Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung

• Gepflegter Außenbereich mit Terrasse und Balkon

Lage & Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage im Ortsteil Gattern.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Wiesen und Wäldern – ideal für Ruhesuchende, Familien und Naturliebhaber.

Dennoch ist die Anbindung ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der nahegelegenen Ortschaft Schardenberg, nur wenige Autominuten entfernt. Die Stadt Passau ist in rund 5 Minuten erreichbar und bietet ein umfangreiches kulturelles, wirtschaftliches und schulisches Angebot.

Ein ideales Zuhause für alle, die ländliche Ruhe und naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher 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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Bäckerei <500m
Supermarkt <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.500m
Polizei <3.500m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap