

**Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz in
Schärding! Badezimmer & WC werden saniert! Ab
01.08.2026 verfügbar!**



Außenanlage

Objektnummer: 6650/29041

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kainzbauernweg 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4780 Schärding Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Gesamtmiete	836,42 €
Kaltmiete (netto)	440,69 €
Kaltmiete	770,38 €
Betriebskosten:	219,69 €
USt.:	66,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung EBS

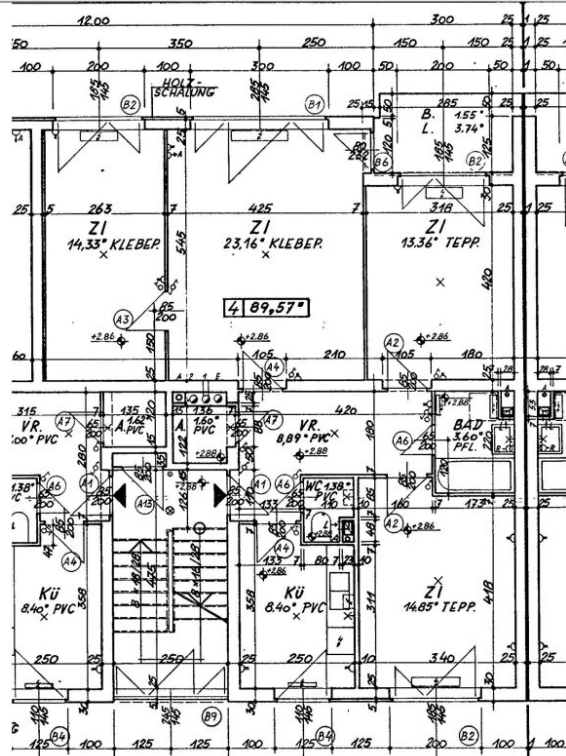
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Landwiedstraße 120
4020 Linz

T 0503386016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Adresse:

4780 Schärding
Kainzbauernweg 20, 22, 24
Obj.Nr.: 452

Wohnung:

Kainzbauernweg 20
Stiege/Geschoss:
1/1.OG
TOP 4

Flächen:

Wohnnutzfläche		m ²
Loggia		m ²
Gesamtnutzfläche	93.00	m ²
Balkon		m ²
Terrasse		m ²
Mietergarten	0.00	m ²

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab:

1:100

Datum:

01.03.2004

Objektbeschreibung

Passau / Sauwald / Schärding am Inn / Kainzbauernweg 24:

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente. Auf rund **93 m² Wohnfläche** bietet sie ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch Wohnen mit Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon**, der den Wohnbereich ins Freie erweitert und zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Ein zugeordneter **Parkplatz** sorgt für bequemes Parken direkt beim Objekt.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden insbesondere das **Badezimmer sowie das WC umfassend saniert und modernisiert**, wodurch die Wohnung auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht wird.

Eckdaten

- Wohnfläche: 93,00 m²
- Zimmer: 4
- Balkon: vorhanden
- Parkplatz: vorhanden
- Bad & WC: werden saniert
- Bezug: 01.08.2026

Raumaufteilung

- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer

- Küche
- Badezimmer (wird saniert)
- Separates WC (wird saniert)
- Vorraum
- Abstellraum
- Balkon

Mietkonditionen

Miete inkl. Betriebskosten & MwSt.: € 726,67

Sanierungszuschlag: € 110

Parkplatz: € 47,29

Gesamtbelastung: ca. € 883,96

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im **Kainzbauernweg** in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Schärding. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Bahnhof sowie die nahegelegene **A8 Innkreis Autobahn** bieten eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung. Die historische Altstadt von Schärding sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang des Inns sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.

Highlights

- 93 m² Wohnfläche
- 4 gut geschnittene Zimmer
- Balkon mit Freiraumqualität
- Eigener Parkplatz
- Badezimmer & WC werden saniert
- Ruhige Wohnlage
- Sehr gute Infrastruktur
- Familienfreundlicher Grundriss

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 [Website](#).

Zur WAG-Immobilienuche: [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 <1.475m

Apotheke <1.425m
Klinik <3.400m
Krankenhaus <1.550m

Kinder & Schulen

Schule <1.350m
Kindergarten <1.700m

Nahversorgung

Supermarkt <375m
Bäckerei <1.475m

Sonstige

Bank <325m
Geldautomat <325m
Polizei <6.350m
Post <1.450m

Verkehr

Bus <50m
Autobahnanschluss <1.475m
Bahnhof <575m
Flughafen <7.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap