Großzügiges Traumhaus mit 206 m² Nutzfläche – ideal für Familien, Selbstversorger & autarkes Wohnen



Objektnummer: 1793/305

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4774 St. Marienkirchen bei Schärding
Baujahr:	2006
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	1.550,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	102,50 €
Heizkosten:	180,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christoph Ebner



















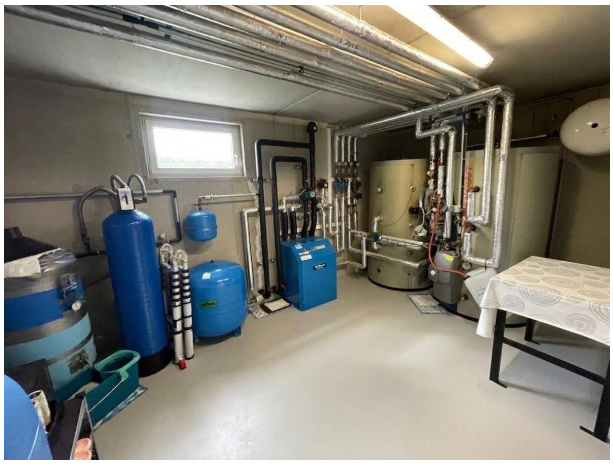






















































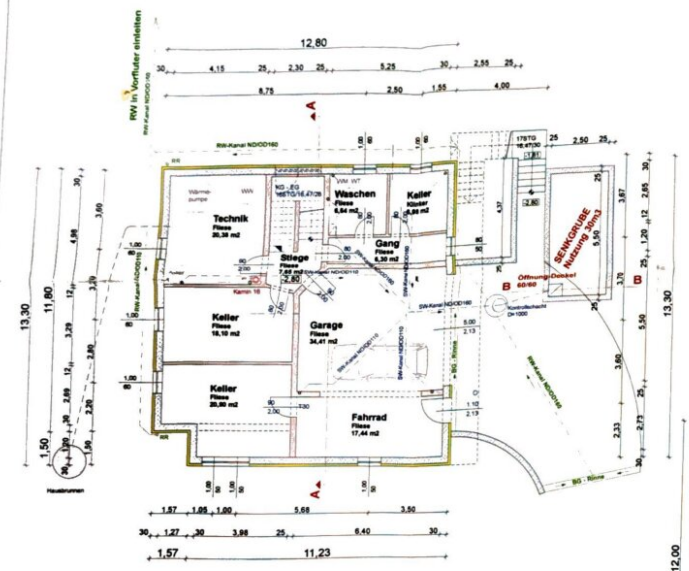




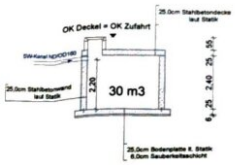




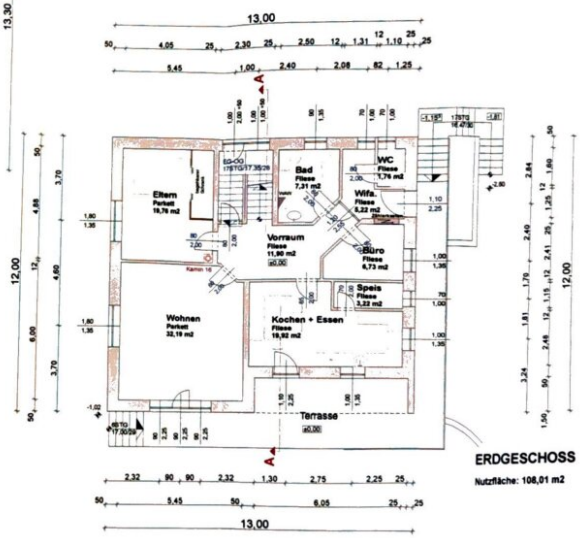




KELLERGESCHOSS



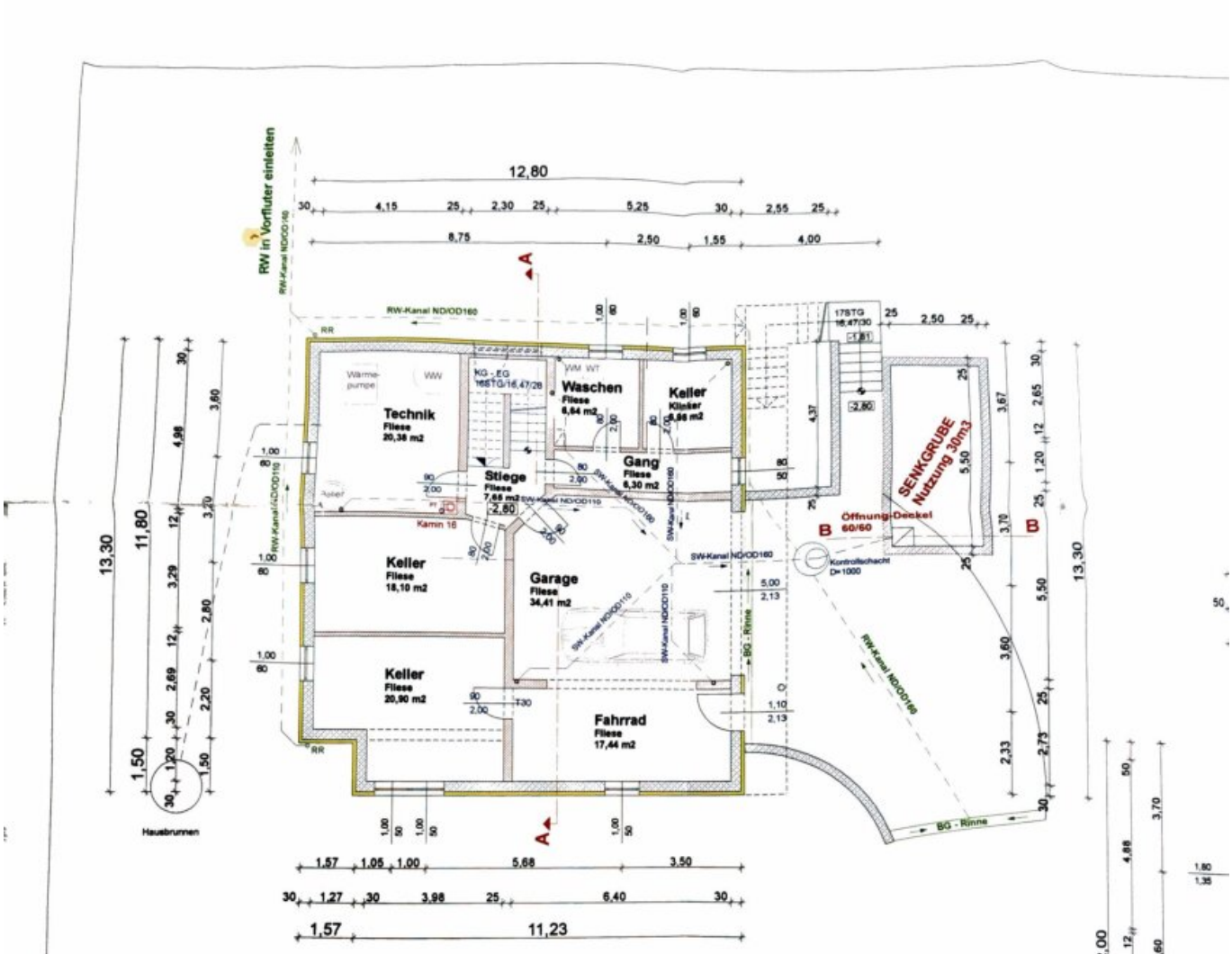
SCHNITT B-B
(SENKGRUBE)



ERDGESCHOSS
Nutzfläche: 108,01 m2

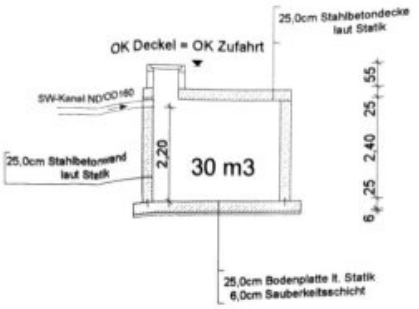
GEMEINDEAMT
St. MARIENKIRCHEN bei SCHÄRDING
Gebühren nach dem
Gebührengesetz: TP 7,20
Verwaltungsabg.: □
entrichtet Geb. Verz. Nr.
Datum-Unterschrift:
21.8.2015

KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
SCHNITT B - B

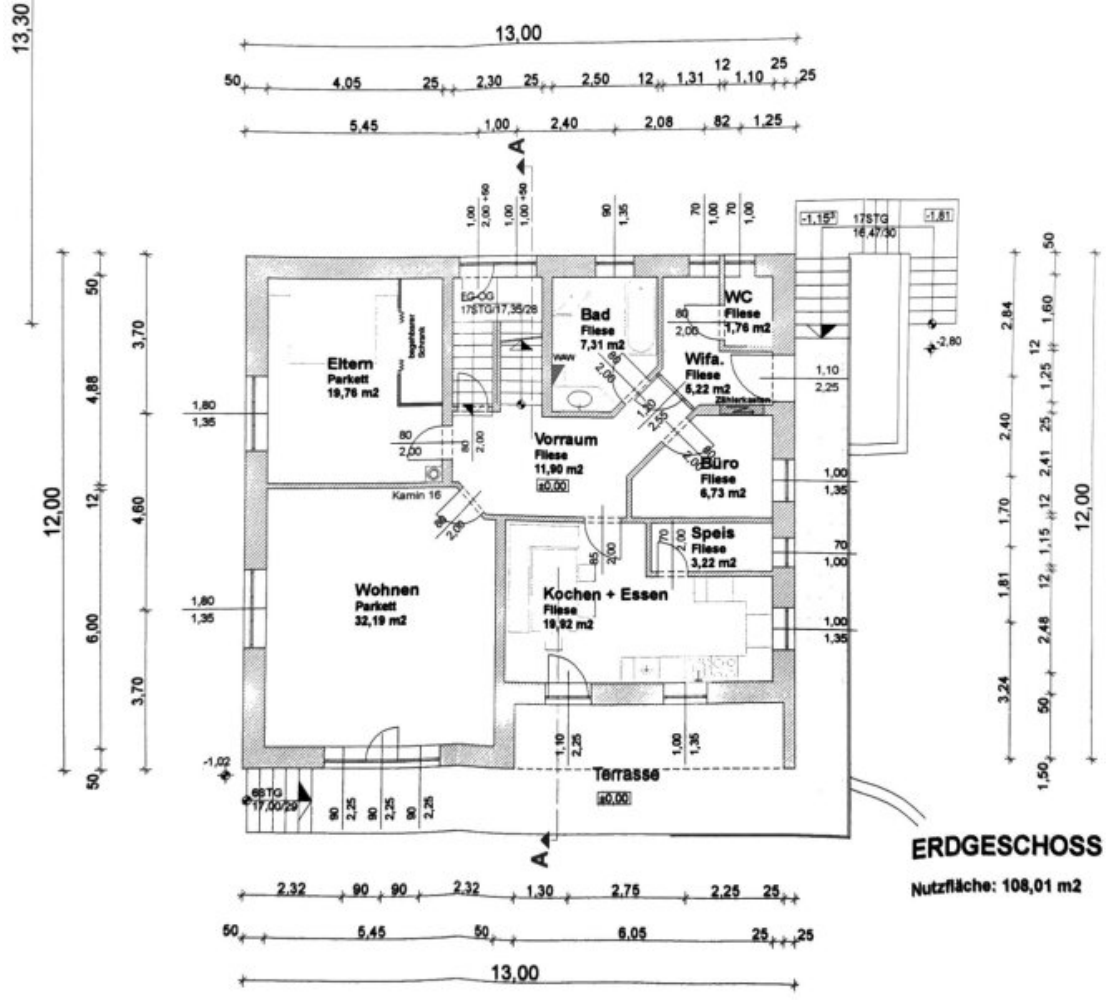


KELLERGESCHOSS

GEMEINDEAMT
St. MARIENKIRCHEN bei SCHÄRDING
Gebühren nach dem
Gebührengesetz: ☒ 7.20
Verwaltungsabg.: ☐
entrichtet. Geb. Verz. Nr.: Telep. 3536
Datum-Unterschrift:
11.8.2005

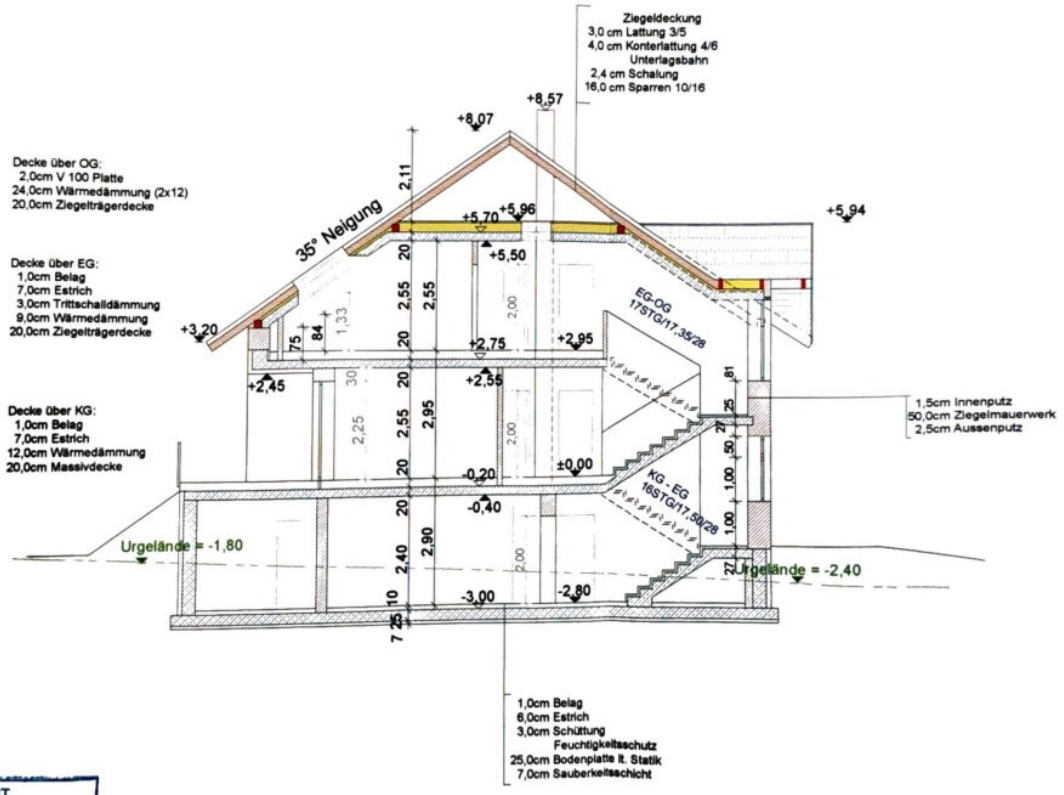


SCHNITT B-B
(SENKGRUBE)



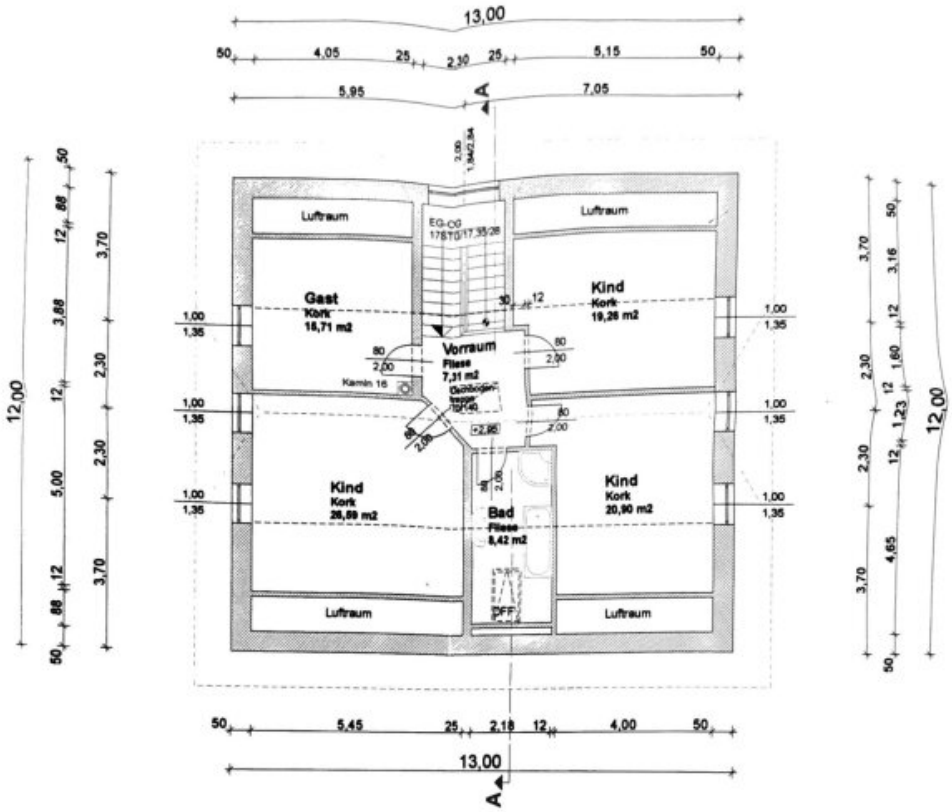
ERDGESCHOSS
Nutzfläche: 108,01 m2

KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
SCHNITT B - B



GEMEINDEAMT
St. MARIENKIRCHEN bei SCHÄRDING
Gebühren nach dem
Gebührengesetz: ☒ 7.20
Verwaltungsabg.: ☐
entrichtet. Geb. Verz. Nr.: Beleg 3536
Datum-Unterschrift:
11.8.2005

SCHNITT A - A

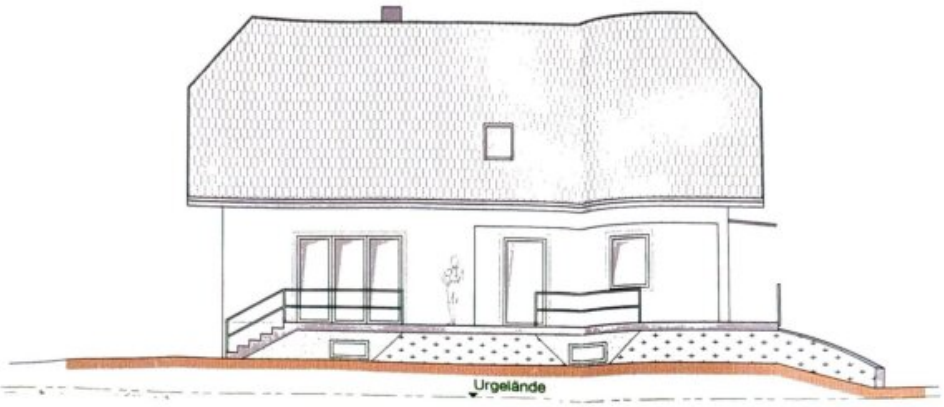


OBERGESCHOSS

Nutzfläche: 98,19 m2

innenputz
Ziegelmauerwerk
Aussenputz

OBERGESCHOSS
SCHNITT A - A



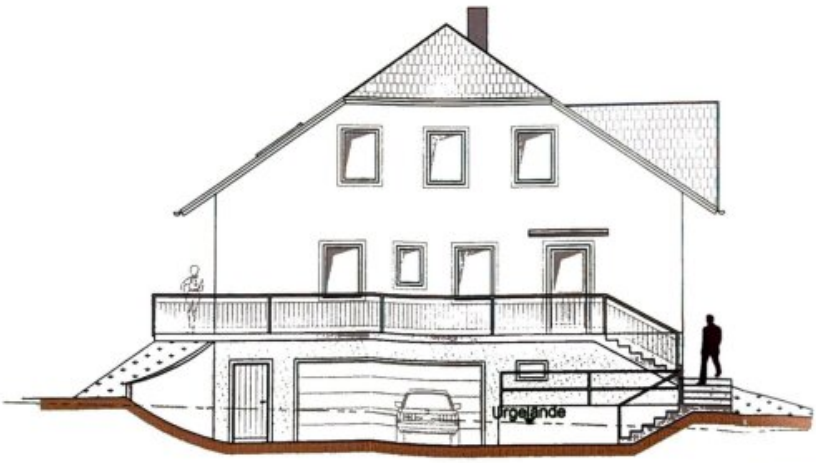
SÜD - ANSICHT



WEST - ANSICHT



NORD - ANSICHT



OST - ANSICHT

GEMEINDEAMT
St. MARIENKIRCHEN bei SCHÄRDING
Gebühren nach dem
Gebührengesetz: ☒ 7,90
Verwaltungsabg.: ☐
entrichtet. Geb. Verz. Nr.: Pkg. 3536
Datum-Unterschrift:
11.8.2005

ANSICHTEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **4774 St. Marienkirchen bei Schärding, Oberösterreich**, in attraktiver Lage nahe der deutschen Grenze und unweit von Bad Füssing!

Dieses großzügige und vollrenovierte Einfamilienhaus bietet auf beeindruckenden **206 m² Nutzfläche und insgesamt 8 Zimmern** außergewöhnlich viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Familien, Paare mit großem Platzbedarf, Homeoffice oder Menschen, die Wert auf Selbstversorgung und ein Stück Unabhängigkeit legen – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Die moderne Ausstattung mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett schafft eine warme und stilvolle Wohnatmosphäre. Eine **Fußbodenheizung** sorgt auch in den kalten Monaten für angenehmen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich. Von **Süd der Südterrasse** genießen Sie einen herrlichen Grünblick und viel Sonne. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Gärtnern – und schafft gleichzeitig hervorragende Voraussetzungen für alle, die sich den Traum von einem **Selbstversorger-Lebensstil** mit eigenem Gemüse, Kräutern, bestehendem Obstgarten (Nuss-,Kirsch-,Birnen,-Äpfelbäumen) und weiteren Nutzungsmöglichkeiten verwirklichen möchten.

Unabhängigkeit & autarkes Wohnen

Auch für Menschen, die besonderen Wert auf **Versorgungssicherheit und größtmögliche Unabhängigkeit** legen, ist diese Immobilie interessant. Auf Wunsch kann das Haus durch ein **groß dimensioniertes Dieselaggregat** auch unabhängig vom öffentlichen Stromnetz betrieben werden, sowie vom Trinkwassernetz auf den eigenen Brunnen umgestellt werden. Damit bietet das Objekt spannende Voraussetzungen für ein teilweise bzw. entsprechend der vorhandenen technischen Ausstattung auch weitgehend **autarkes Wohnkonzept**.

Die moderne Einbauküche bietet viel Platz und Komfort für den Alltag. Zwei moderne Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie **WCs in jedem Stockwerk** gewährleisten auch bei mehreren Bewohnern ausreichend Komfort und Privatsphäre.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine **Doppelgarage sowie drei zusätzliche Stellplätze** zur Verfügung.

Ruhig wohnen – trotzdem hervorragend angebunden

Trotz der naturnahen Lage müssen Sie auf eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung nicht

verzichten. Die **Autobahn ist in nur ca. 3 Fahrminuten erreichbar**, wodurch sowohl regionale Ziele als auch Deutschland schnell erreichbar sind.

Zusätzlich bietet der nahegelegene Bahnhof eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Damit verbindet diese Immobilie auf besondere Weise **Wohnen im Grünen mit schneller Erreichbarkeit und hoher Mobilität**.

Dieses Haus vereint großzügigen Wohnraum, moderne Ausstattung, einen attraktiven Außenbereich und vielseitige Möglichkeiten für Familien, Selbstversorger und Menschen mit dem Wunsch nach mehr Unabhängigkeit.

Der Kaufpreis von **€ 799.000,–** entspricht dem hochwertigen Zustand, der großzügigen Wohnfläche und den zahlreichen Besonderheiten dieser Immobilie.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Zuhause in 4774 St. Marienkirchen bei Schärding!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.000m
Apotheke <8.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <5.500m
Post <3.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap