Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ländlicher Ruhelage, dennoch nur 10 Minuten nach Passau! Wohlfühlgarantie durch ausgewählte Nachbarschaft! Ab 01.12.2026 verfügbar!



Balkon

Objektnummer: 6650/29149

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gattern 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4784 Schardenberg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	62,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	539,31 €
Kaltmiete (netto)	351,12 €
Kaltmiete	490,28 €
Betriebskosten:	139,16 €
USt.:	49,03 €
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.








NOFROST
MULTIFLOW 360°













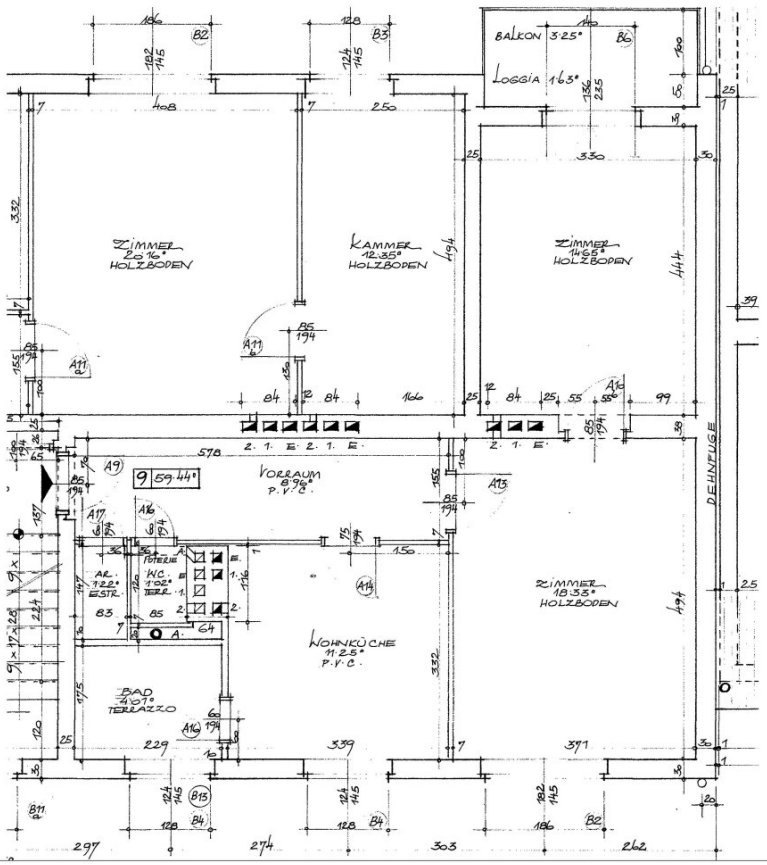





MRS
always
RIGHT







Legende Elektroinstallationen

- Ausschalter
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Taster
- Deckenlampe
- Wandlampe
- Schuckosteckdose
- E-Herd
- Telefon
- Antenne/TV
- Sprechanlage
- Klingel
- Ventilator/Abzug
- Boiler
- Wohnungsverteiler
- Erdung

Adresse:

4785 Haibach bei Schärding
Gattern Nr. 48, 49 Obj.Nr.: 421

Wohnung:

Gattern 49
Stiege/Geschoss:
2/2.OG
TOP 9

Flächen:

Wohnnutzfläche		m²
Loggia		m²
Gesamtnutzfläche	**62.70**	m²
Balkon		m²
Terrasse		m²
Mietergarten	**0.00**	m²

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab: 1:50

Datum: 17.02.2004

Objektbeschreibung

Schardenberg / Gattern 49 - Nähe Passau Zentrum:

Zur Vermietung steht eine **62,70 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon** in Schardenberg. Die Wohnung bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, viel Grün und guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Wohnen in Schardenberg

Schardenberg liegt im oberösterreichischen Innviertel und ist besonders für seine **ruhige, ländliche Umgebung und die Nähe zur Natur** bekannt. Wer dem Trubel der Stadt entkommen möchte und Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legt, findet hier ideale Voraussetzungen.

Die Umgebung rund um **Gattern** ist von einer **grünen und naturnahen Landschaft** geprägt. Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten in der freien Natur lassen sich direkt in der Umgebung unternehmen. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Ausgangsbasis für den Alltag und für Ausflüge in die umliegenden Gemeinden.

Auch die Nähe zu **Schärding** macht den Standort interessant. Dort finden sich zahlreiche Möglichkeiten für Einkäufe, Gastronomie, Freizeit und sonstige Erledigungen. Durch die Lage im Innviertel eignet sich die Wohnung sowohl für Personen, die ruhig und naturnah wohnen möchten, als auch für Pendler, die eine gute Verbindung zu den umliegenden Orten schätzen.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** 62,70 m²
- **Räume:** 2
- **Balkon:** vorhanden
- **Verfügbar ab:** 01.12.2026
- **Miete:** € 539,31 inkl. Betriebskosten und MwSt.
- **Kaution:** € 1.617,93

Ablöse

Für die aktuell in der Wohnung befindlichen bzw. auf den **beigefügten Bildern ersichtlichen Gegenstände** wird eine **Ablöse vom derzeitigen Mieter gewünscht**.

Die Ablöse ist **direkt mit dem aktuellen Mieter zu vereinbaren** und wird separat von Mietzins und Kaution abgewickelt

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-Immobiliensuche: 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 <3.075m
Apotheke <3.025m
Krankenhaus <3.575m
Klinik <2.975m

Kinder & Schulen
Schule <3.075m
Kindergarten <3.100m
Universität <3.250m
Höhere Schule <4.775m

Nahversorgung
Bäckerei <300m
Supermarkt <2.850m
Einkaufszentrum <3.675m

Sonstige
Bank <2.700m
Geldautomat <2.875m
Polizei <2.850m
Post <3.450m

Verkehr
Bus <100m
Bahnhof <3.050m
Autobahnanschluss <9.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap