Am Balkon von Schärding: Direktor-Landhaus in unverbaubarer Grünrandlage zu verkaufen!



Objektnummer: 2429/40

Eine Immobilie von Kugler Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4780 Schärding
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	230,00 m²
Kaufpreis:	533.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicklas Kugler

Kugler Immobilien GmbH
Aichbergweg 4
4980 Antiesenhofen

T +43 664 2541499

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



































Objektbeschreibung

Hoch über Schärding, eingebettet in eine unverbaubare Grünrandlage, eröffnet sich Ihnen ein Anwesen, das von ruhiger Eleganz und stilvoller Behaglichkeit erzählt. Das ehemalige Landhaus eines Bankdirektors verkörpert genau jene Lebensqualität, die man heute selten findet: großzügig geschnittene Räume, hochwertige Materialien und ein liebevoll gepflegtes Ambiente, das jeden Tag zum Genuss macht.

Auf rund 230 m² Wohnfläche verteilen sich zwei klar gegliederte Einheiten: Im Erdgeschoss liegt die repräsentative Hauptwohnetage, im Untergeschoss befindet sich eine separate Einliegereinheit – ideal für Familienangehörige, Gäste oder eine zusätzliche Nutzungsoption. Hochwertige Böden, edle Holzdetails, ein wärmender Kachelofen sowie zwei großzügige Terrassen mit eigenen Kaminen schaffen das, was man am besten mit dem Wort „Geborgenheit" beschreibt – sommerliche Abende unter freiem Himmel, Winterstunden vor dem Feuer.

Die zwei Holz-Balkone und die weitläufigen Terrassen öffnen den Blick in eine herrliche, unverbaubare Naturkulisse. Wer hier sein Zuhause findet, lebt im Einklang mit dem Wechsel der Jahreszeiten und genießt eine Stille, die in Stadtnähe ihresgleichen sucht.

Zwei separate Garagen-Nebengebäude bieten Platz für Fahrzeuge, Werkstatt oder Stauraum. Geheizt wird klassisch und zuverlässig mit einer Öl-Zentralheizung, ergänzt durch einen Holzbrenner sowie einen behaglichen Kachelofen – eine Kombination aus Komfort und Atmosphäre, die ihresgleichen sucht.

• Wohnfläche: rd. 230 m² (EG-Wohnetage + sep. Einliegereinheit im UG)

• Grundstücksfläche: rd. 2.667 m²

• 2 großzügige Terrassen mit Kaminen, 2 Holz-Balkone

• 2 Garagen-Nebengebäude

• Heizung: Öl-Zentralheizung + Holzbrenner, zusätzlich Kachelofen

• Hochwertige Materialien

Drohnen-Luftaufnahmen ansehen:

https://www.koenig-immobilien.at/api/media/file/VID-20260423-WA0010.mp4

Virtueller 3D-Rundgang: https://my.matterport.com/show/?m=2PKb7vzGx99

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <5.500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap