# ++PREISREDUZIERUNG++ Landhaus in ruhiger Aussichtslage in Brunnenthal – nahe Schärding



**Objektnummer: 2429/39**

**Eine Immobilie von Kugler Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Landhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4780 Schärding |
| **Baujahr:** | 1996 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 185,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 108,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,47 |
| **Kaufpreis:** | 495.000,00 € |

**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.











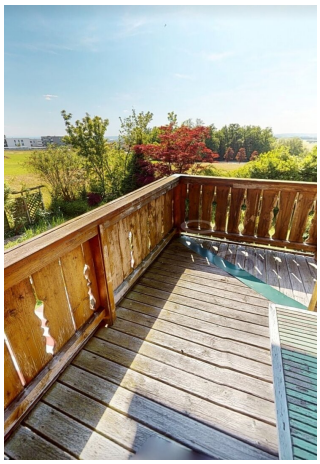


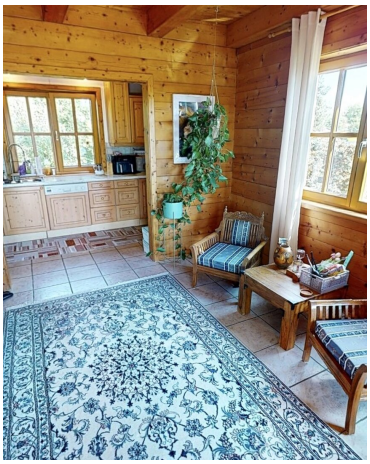


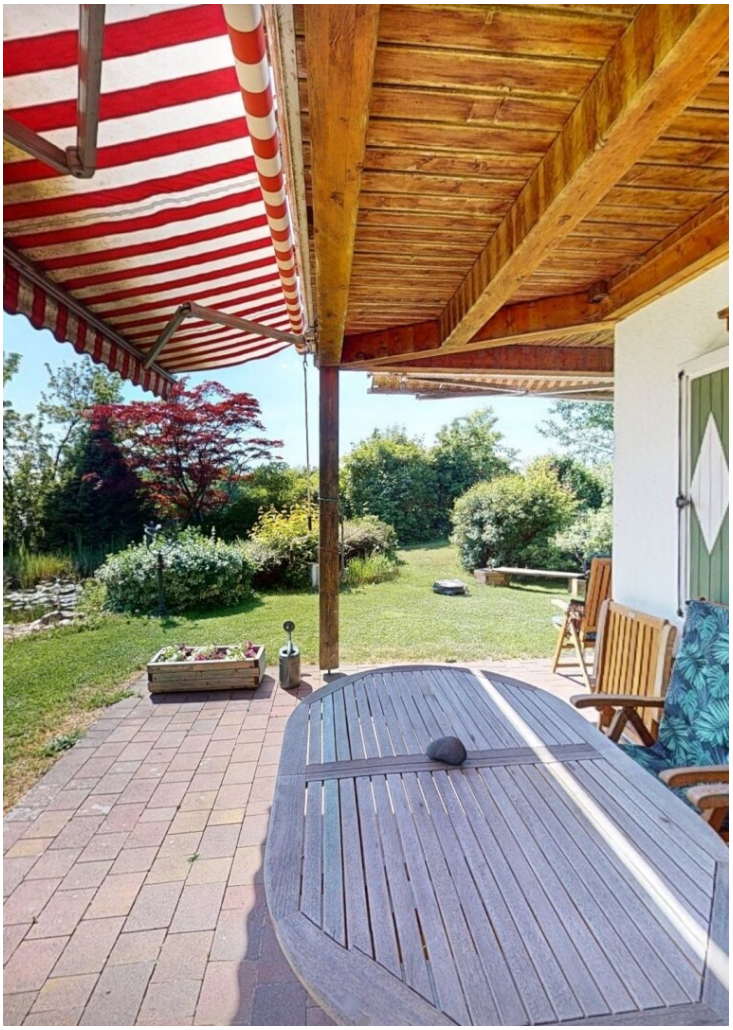










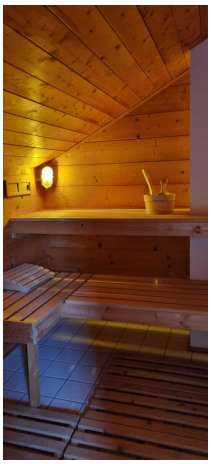


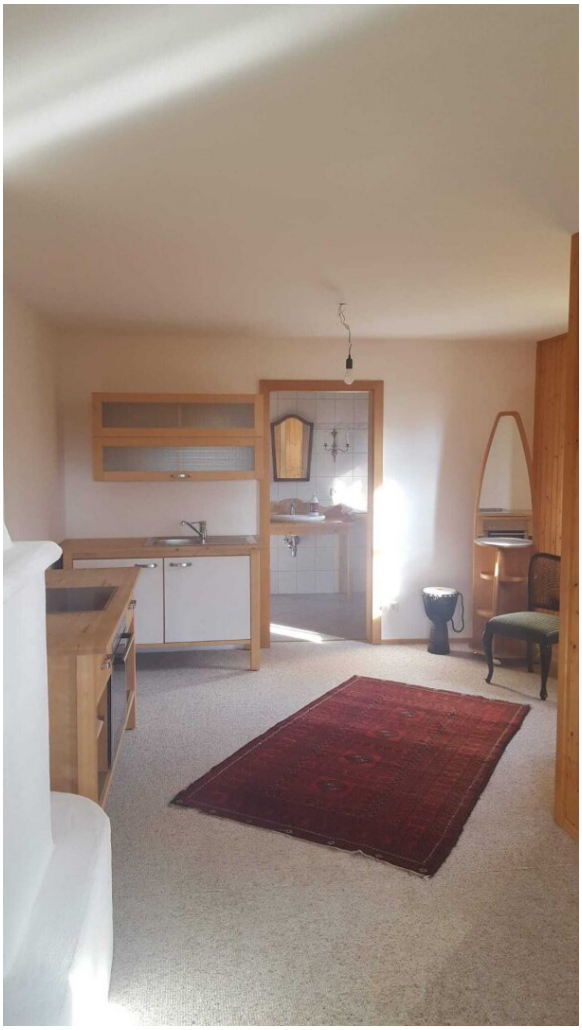


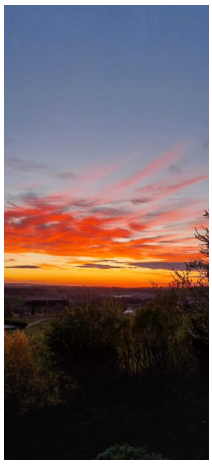












# Objektbeschreibung

**Ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre**

Dieses außergewöhnliche Landhaus verbindet großzügiges Wohnen, Natur und Ruhe mit einer

wunderschönen Aussichtslage nahe Schärding.

Auf einem Grundstück von ca. 810 m² bietet das Haus rund 185 m² Wohnfläche und ein

Raumgefühl, das von Großzügigkeit, hohen Räumen, viel Licht und warmen Holzelementen

geprägt ist.

Wer einen Ort sucht, an dem man ankommt, zur Ruhe kommt und trotzdem nicht abgeschieden

lebt, findet hier ein Zuhause mit ganz eigenem Charakter.

**Wohnen mit Weite und Wärme**

Das Haus wurde 1996 errichtet. Der Keller ist in Massivbauweise, Erdgeschoss und

Obergeschoss sind in Holzbauweise ausgeführt.

Herzstück des Hauses sind die großzügigen Wohnbereiche mit Galerie, Wohn- und Essbereich.

Große Fensterflächen holen Licht und Landschaft ins Haus und schaffen eine offene, behagliche

Atmosphäre.

Zwei Kachelöfen unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses und sorgen gerade in der

kühleren Jahreszeit für angenehme Wärme und Wohnlichkeit.

Die Küche verbleibt im Haus; die Küchengeräte wurden erneuert.

Viel Platz – auch für Gäste oder eine separate Wohnebene

Die Raumaufteilung bietet viel Flexibilität für Paare, Familie, Gäste, Homeoffice oder

Mehrgenerationenwohnen.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit eigenem Schrankraum.

Im Erdgeschoss steht zusätzlich ein Gästezimmer zur Verfügung.

Eine Besonderheit ist die Gartenetage mit eigener Wohneinheit. Sie umfasst einen großzügigen

Hauptraum mit Kachelofen, ein weiteres Gästezimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und

Waschbecken.

Damit bietet dieser Bereich interessante Möglichkeiten – beispielsweise für Gäste, erwachsene

Kinder, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder als persönlicher Rückzugsbereich.

**Entspannen zu Hause**

Zum Haus gehört eine finnische Sauna, die den Wohn- und Erholungswert zusätzlich erhöht. Balkone und Terrassen schaffen fließende Übergänge zwischen Haus und Garten und bieten schöne Plätze, um die Ruhe, die Natur und insbesondere die Sonnenuntergänge zu genießen.

Der gepflegte Garten mit Biotop fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein.

Eine Zisterne zum Sammeln von Regenwasser ist ebenfalls vorhanden – ein heute besonders sinnvoller Bestandteil für die nachhaltige Gartenbewässerung und Nutzung von Regenwasser.

**Technik und Energie**

Das Haus verfügt über eine erneuerte Gastherme, Fußbodenheizung und Solarthermie. Zusätzlich wurde 2025 eine Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher installiert. Damit verbindet das Haus seinen traditionellen, warmen Landhauscharakter mit zeitgemäßer Energietechnik.

Eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

**Ruhige Aussichtslage nahe Schärding**

Die Lage gehört zu den großen Stärken dieser Immobilie.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage in Brunnenthal nahe Schärding.

Kaum Verkehr, Vogel- und Naturgeräusche sowie der weite Blick schaffen ein Wohngefühl, das im

Alltag selten geworden ist.

Die erhöhte Lage eröffnet schöne Ausblicke in die umgebende Landschaft bis in Richtung Bayern

und Alpen.

Gleichzeitig bleibt Schärding mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen

des täglichen Lebens gut erreichbar.

Ein Haus für Menschen, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen

Dieses Landhaus lebt von seiner Atmosphäre: großzügige Räume, Holz und Wärme, der Garten,

die Aussicht und die Ruhe.

Ein Zuhause für Menschen, die Natur und Rückzug schätzen, gerne großzügig wohnen und

dennoch die Nähe zu Schärding nicht missen möchten

Virtueller 3D-Rundgang: https://my.matterport.com/show/?m=rFeeV1wuyQZ

Ihr Ansprechpartner : Hr. Dr. Norbert König

Tel.Nr. : +43 (0) 676 422 58 82

e-mail : office@koenig-immobilien.at

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**
Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m
Polizei <6.000m
Post <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap