# Günstiges Wohnen in idyllischer, grüner Lage - dennoch zentrumsnah! Top-Gelegenheit!



Bild 3

## Objektnummer: 6650/23862

## Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4780 Schärding Innere Stadt |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 58,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 45,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,24 |
| **Gesamtmiete** | 578,84 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 380,03 € |
| **Kaltmiete** | 526,22 € |
| **Betriebskosten:** | 146,19 € |
| **USt.:** | 52,62 € |

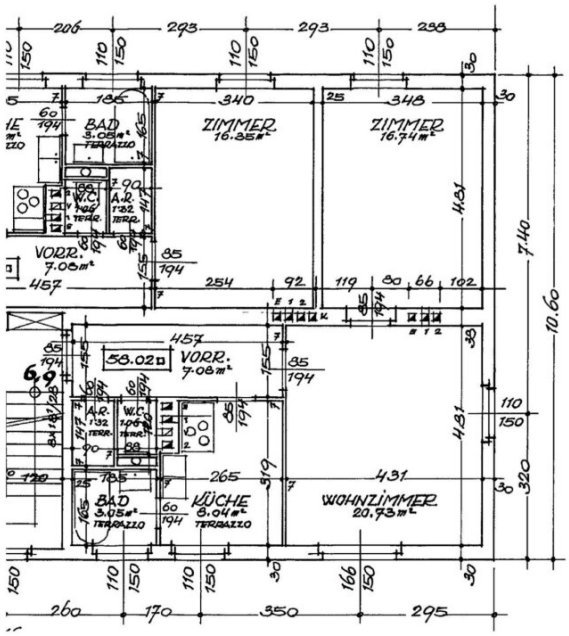
## Ihr Ansprechpartner

**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

Passauer Straße 12, 14

Obj.Nr.: 411

Wohnung:

**Passauer Strasse 12**
**Stiege/Geschoss:**
**1/2.OG**
**TOP 9**

Flächen:

| | | |
|---|---|---|
| Wohnnutzfläche | | m² |
| Loggia | | m² |
| **Gesamtnutzfläche** | 58.02 | m² |
| Balkon | | m² |
| Terrasse | | m² |
| Mietergarten | 0.00 | m² |

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,
NATURMASSE NEHMEN!

| Maßstab: | Datum: |
|---|---|
| 1:100 | 11.02.2004 |

# Objektbeschreibung

**Oberösterreich / Schärding / Passauer Straße 12**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in der Passauer Straße 12 in Schärding bietet auf rund 58 m² Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente und eine praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine komfortable Wohnung in guter Lage suchen.

Die Wohnung ist leer und wird ohne Möbel vermietet; mögliche Einrichtungsvorschläge dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

**Highlights der Wohnung:**

- ca. 58 m² Wohnfläche
- großzügiger Wohnbereich mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten
- separates Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ruhe und Erholung
- praktische Raumaufteilung mit klar getrennten Wohn- und Schlafbereichen
- ideal für Singles oder Paare
- angenehme Wohnlage in Schärding

**Lage & Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in der Passauer Straße in Schärding und verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Auch das Zentrum von Schärding mit seinen Geschäften, Gastronomiebetrieben und Freizeitmöglichkeiten ist rasch erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine

unkomplizierte Verbindung innerhalb der Region sowie Richtung Passau.

**Mietkonditionen:**

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 578,84

Kaution: € 1.736,52

Wohnung frei ab: 01.01.2027

**Fazit:**

Diese 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, die angenehme Größe und die gute Lage in Schärding. Mit rund 58 m² bietet sie ausreichend Platz für komfortables Wohnen und eignet sich besonders gut für Singles oder Paare, die ein unkompliziertes neues Zuhause suchen.

**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 <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 <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap