

**Attraktive 2-Zimmer Wohnung inkl. Balkon in
Schardenberg – Gattern 49! Verfügbar ab sofort!**



Badezimmer

Objektnummer: 6650/23960

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4784 Schardenberg
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	62,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	524,60 €
Kaltmiete (netto)	338,58 €
Kaltmiete	476,91 €
Betriebskosten:	138,33 €
USt.:	47,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung EBS

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Landwiedstraße 120
4020 Linz

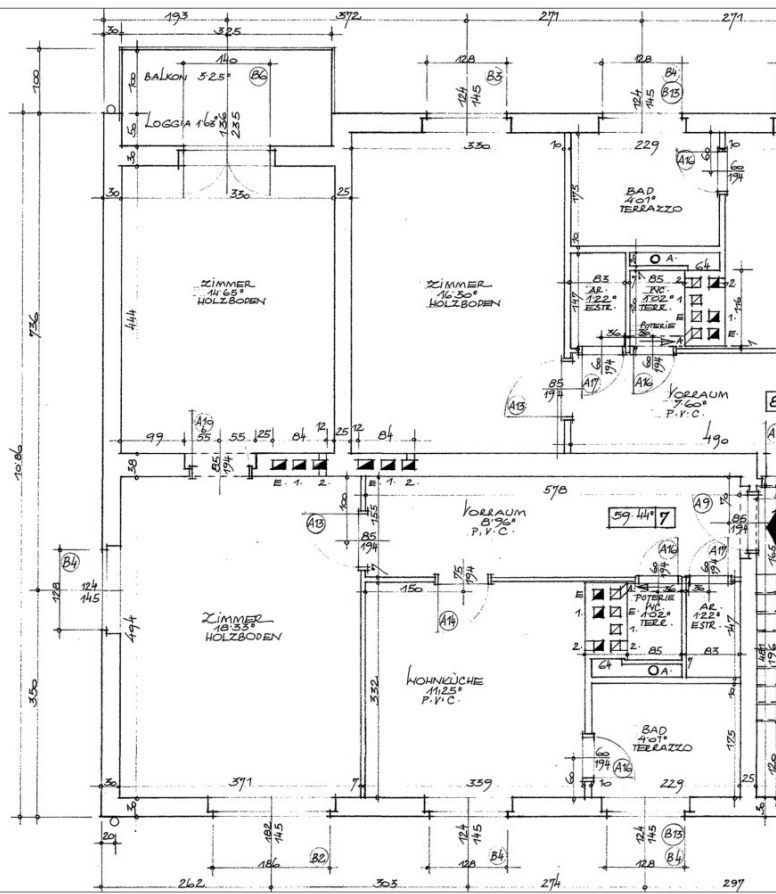
T 0503386016

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









Legende Elektroinstallationen

- Ausschalter
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Taster
- Deckenlampe
- Wandlampe
- Schuko Steckdose
- 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 7

Flächen:

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

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab: Datum:
1:50 17.02.2004

Objektbeschreibung

Passau / Schärding / Schardenberg / Gattern 49:

Diese gemütliche und gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung bietet idealen Wohnkomfort in angenehmer Lage von Schardenberg. Sie befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, helles Wohngefühl und praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 8,96 m² – einladender Eingang mit Platz für Garderob
- **Esszimmer/Küche:** 11,25 m² – offen und praktisch für Kochen & Essen
- **Wohnzimmer:** 14,65 m² – heller Wohnbereich mit flexiblem Nutzungspotenzial
- **Schlafzimmer:** 18,33 m² – großzügige Schlafzone
- **Badezimmer:** 4,01 m² – mit ausreichend Platz für Badmöbel
- **WC:** 1,02 m² – separat und bequem
- **Abstellraum:** 1,22 m² – zusätzlicher Stauraum im Wohnungsinnen

Highlights

- durchdachter Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich

- helle Räume und angenehme Wohnatmosphäre
- praktischer eigener Abstellraum
- ruhige Lage innerhalb der Wohnanlage
- funktionale Wohnfläche ohne Platzverschwendung

Mietkonditionen

- **Miete inkl. Betriebskosten & MwSt.: € 524,60 / Monat**
- **Kautions / BKZ: € 1.573,80**

Alle üblichen Betriebskosten sind im Mietpreis inkludiert – keine versteckten Zusatzkosten.

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar – bezugsfertig für deinen Einzug im Frühling.

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-Immobilienuche: [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 <3.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Bäckerei <500m
Supermarkt <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <3.000m
Post <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap