

**Wohnen in absoluter Ruhe: Ankommen. Durchatmen. Neu
beginnen.**



Objektnummer: 1633/417

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4782 St. Florian am Inn
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	210,00 m ²
Nutzfläche:	406,55 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	1.403,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Infos zu Preis:	

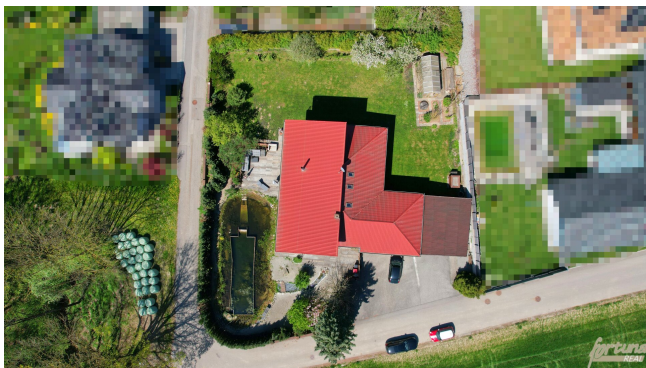
Jährlicher Heizölverbrauch ca. 1.700 L

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

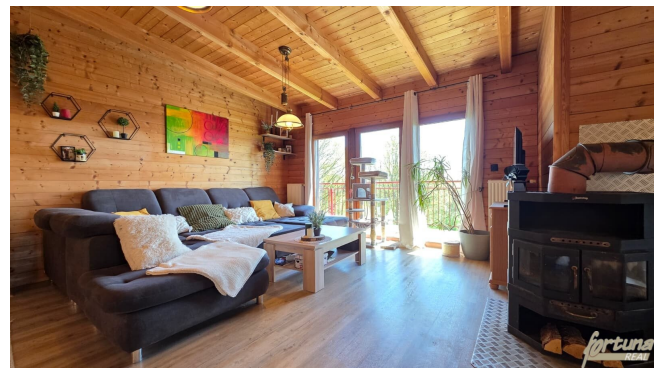
Ihr Ansprechpartner







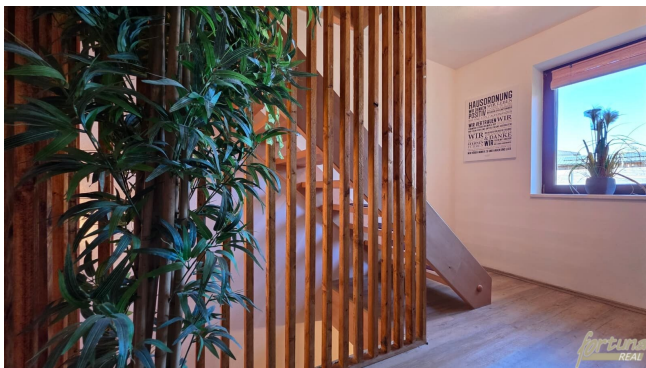












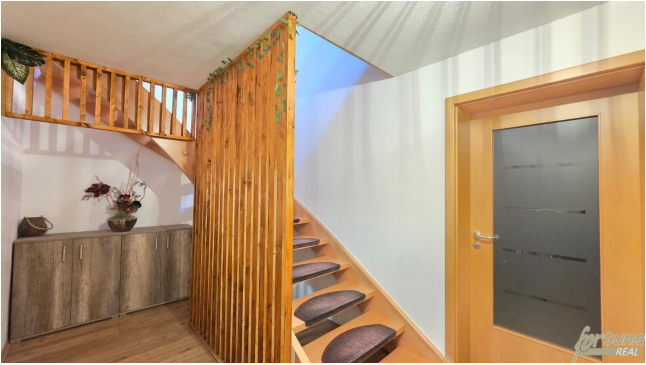














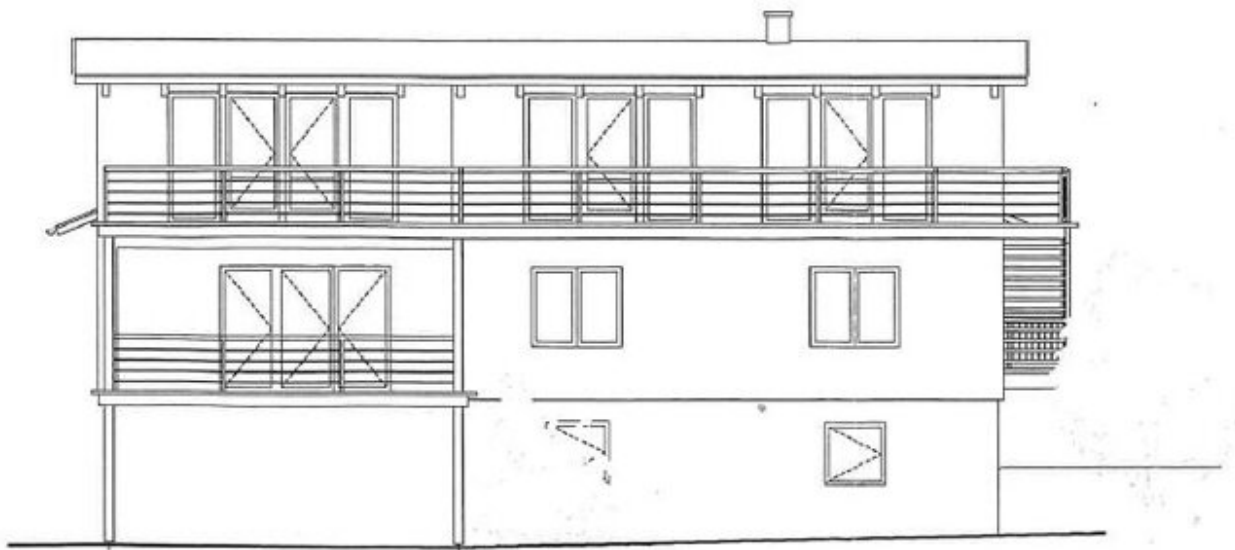




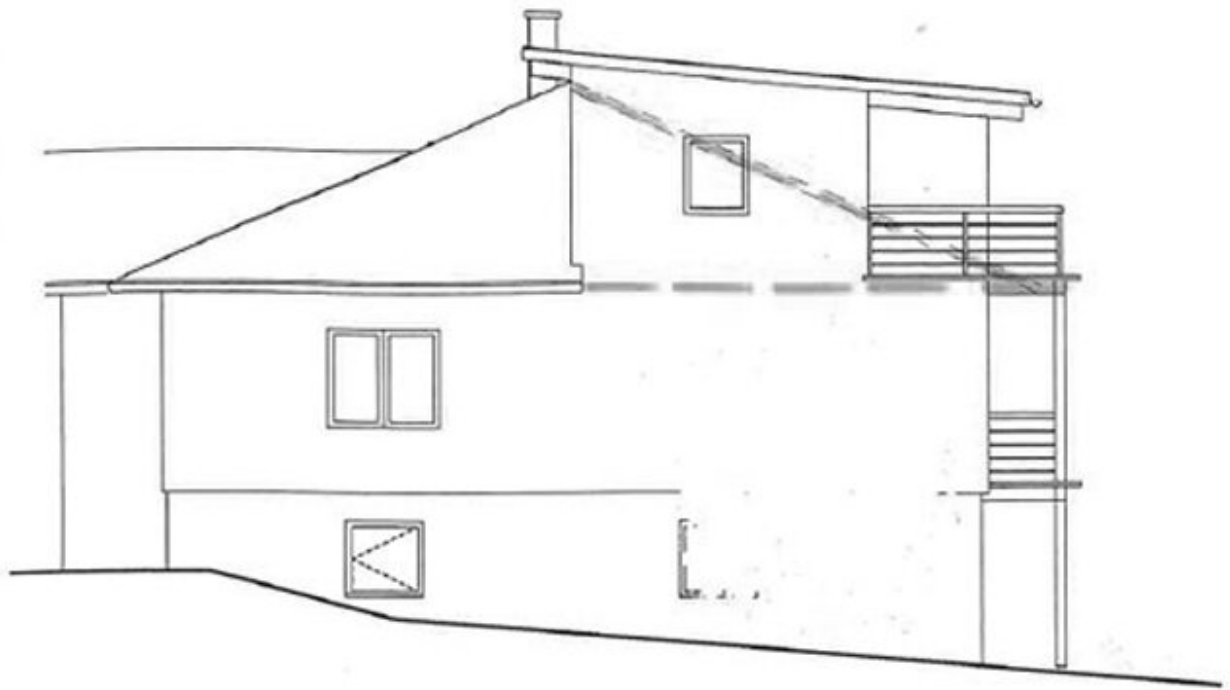




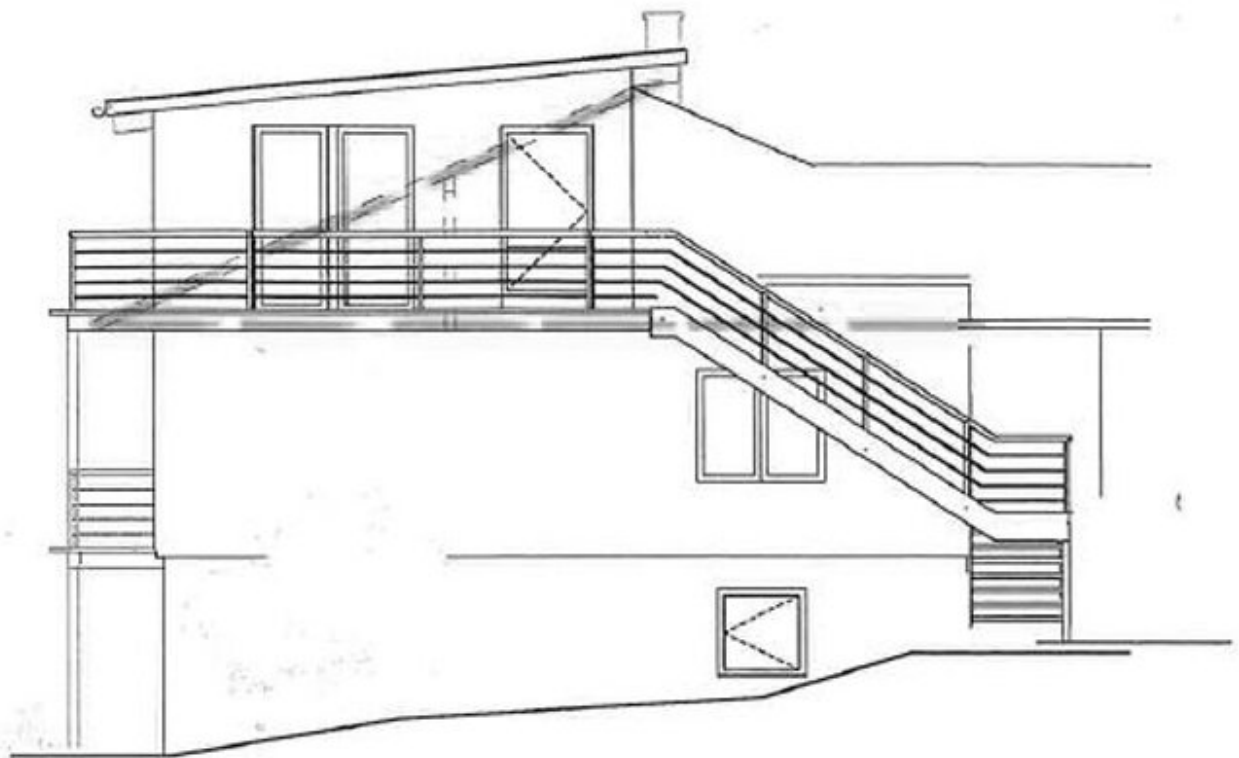




Ansicht Südwest



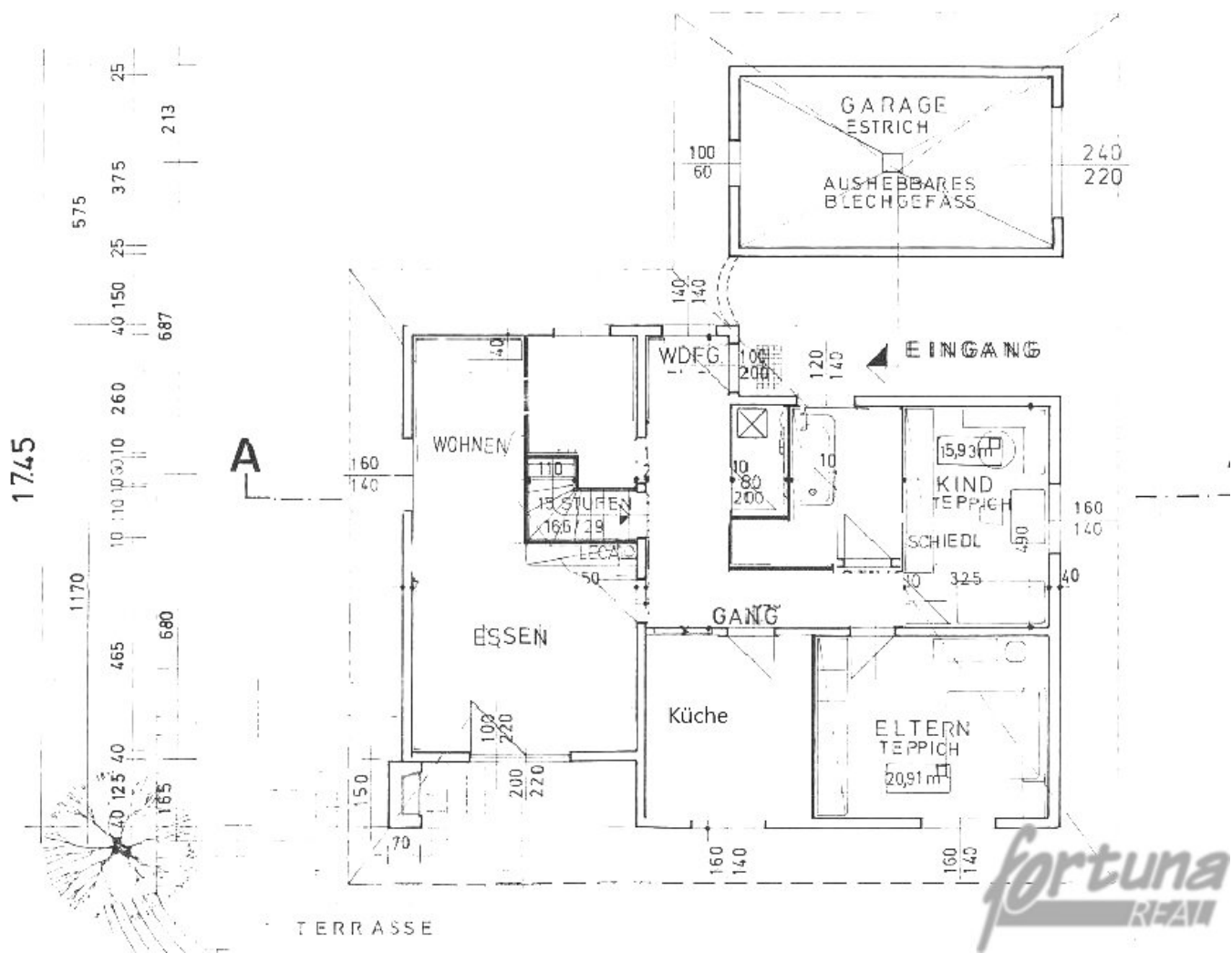
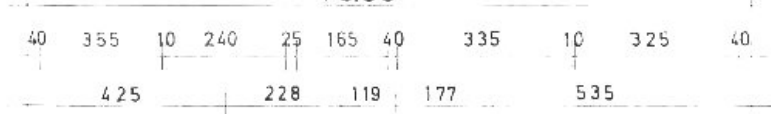
Ansicht Nordwest

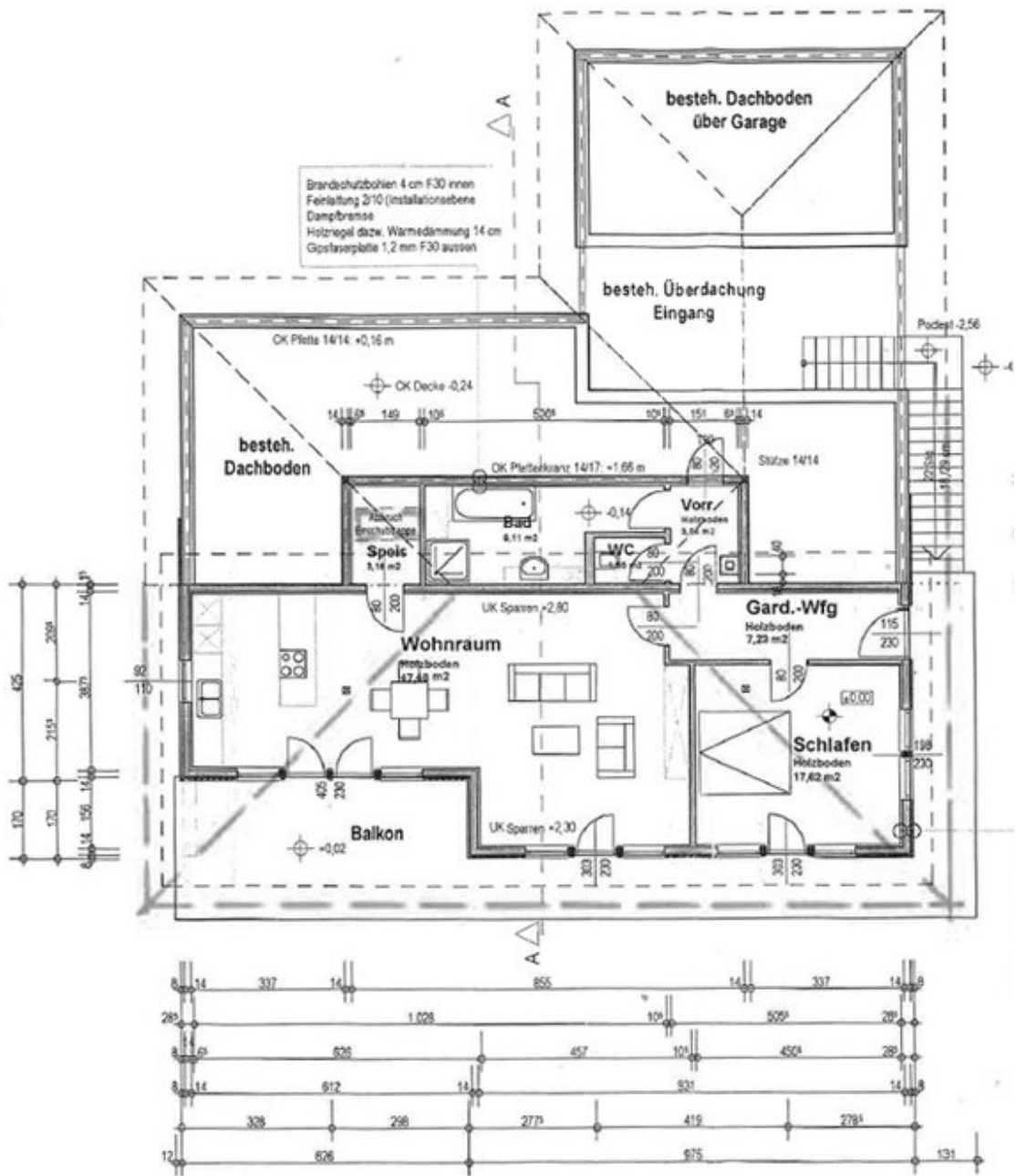


Ansicht Südost

fortuna
REAL

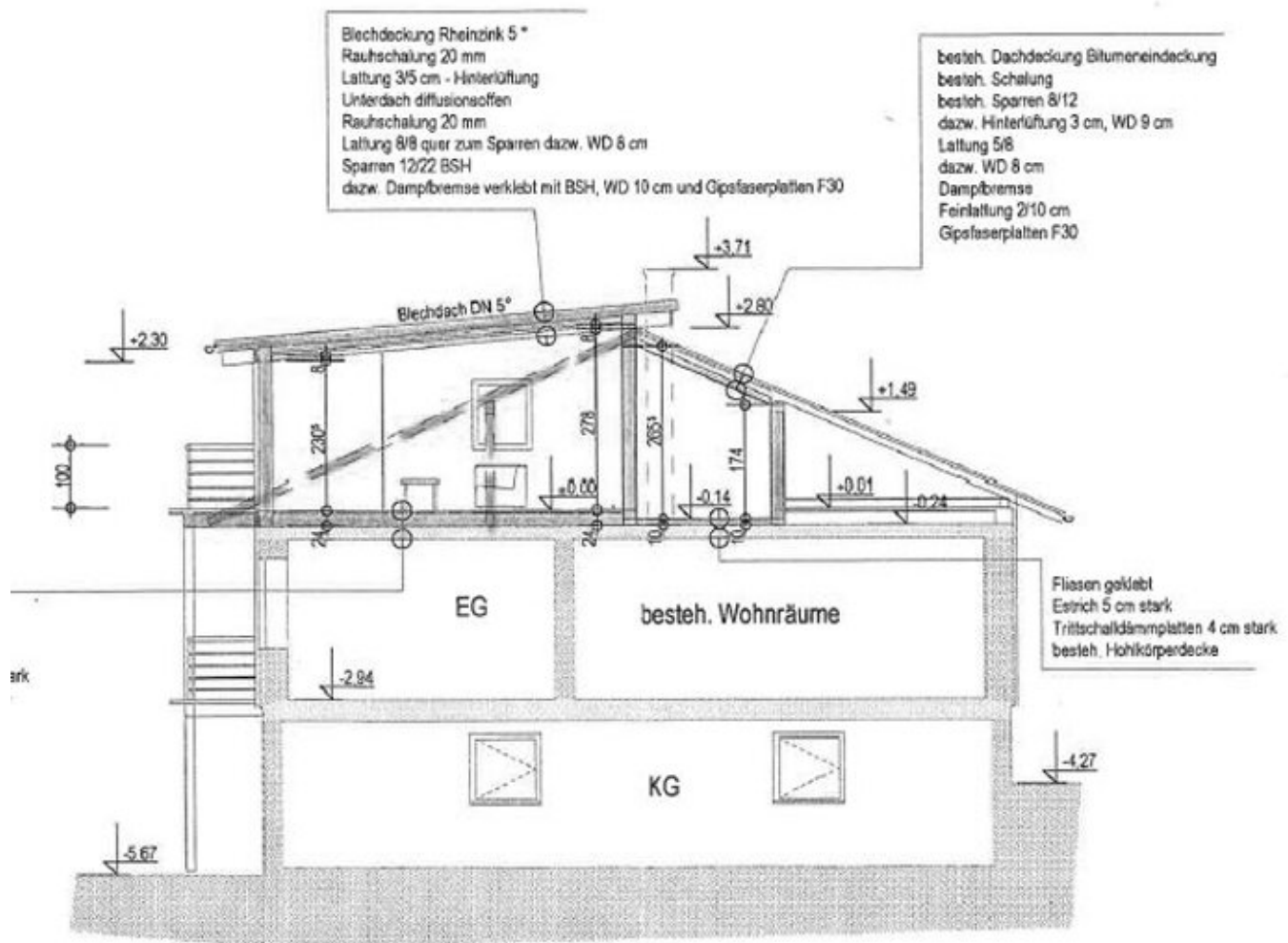
15.85





Dachgeschoss





Schnitt A-A



Lageplan
fortuna
KG GÜTERSLOHN
REAL

Objektbeschreibung

Manchmal kommt der Moment, in dem man nicht länger warten möchte. Nicht planen, nicht verschieben ... sondern einfach neu beginnen.

Dieses Zuhause richtet sich an Menschen, die spüren, dass Veränderung jetzt sein darf - und bereit sind, ihr Leben ohne Umwege neu auszurichten. Ein sofort bezugsfertiges, vollständig ausgestattetes Zwei- bzw. Mehrfamilienhaus in absolut ruhiger Lage, mit idyllischem Schwimmteich und beeindruckendem Fernblick.

Einziehen. Ankommen. Neu starten

Dieses Anwesen in Oberösterreich vereint, was viele suchen und nur selten finden: Privatsphäre, Weitblick und ein Leben in spürbarer Ruhe.

Auf einer leichten Anhöhe gelegen, eröffnet sich ein beeindruckender, unverbaubarer Blick über die umliegende Landschaft.

Die Liegenschaft bietet außergewöhnlich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht ein gemeinsames Leben unter einem Dach und zugleich ausreichend Freiraum für Rückzug, Individualität und unterschiedliche Lebenskonzepte.

Das Dachgeschoss bildet einen ganz besonderen Wohnbereich. In hochwertiger Massivholzbauweise ausgeführt, entsteht durch warme Materialien, sichtbare Holzelemente und eine harmonische Gestaltung eine außergewöhnlich behagliche Atmosphäre. Der

großzügige, L-förmige Balkon erstreckt sich über zwei Hausseiten und eröffnet einen eindrucksvollen Fernblick, der selbst vom Bett aus erlebbar ist. Eine Sitzgruppe lädt dazu ein, Mahlzeiten inmitten der Natur und mit Ausblick zu genießen. Ein Holzofen im Wohnbereich sorgt zusätzlich für angenehme Behaglichkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere vollwertige Wohneinheit mit neu ausgestatteter Küche aus dem Jahr 2025, einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einem Balkon. Auch hier lädt ein Essplatz im Freien zu gemeinsamen Stunden ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das Badezimmer ist sanierungsbedürftig und bietet Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Wohnideen.

Das Kellergeschoss erweitert das Raumangebot erheblich. Neben Technik-, Abstell- und Fitnessräumen stehen zusätzliche Wohnräume, eine Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten eignet sich dieser Bereich ideal für Jugendliche, Gäste oder als separater Wohnbereich.

Das Herzstück des Anwesens ist der weitläufige Garten. Alter Baumbestand, gewachsene Strukturen und liebevoll angelegte Bereiche schaffen eine besondere Atmosphäre. Mehrere Sitzplätze - ob Essgarnitur, Gartenlounge oder Liegestühle - laden dazu ein, den Tag im Freien zu verbringen. Der uneinsehbare Schwimmteich mit über 150 m² Wasserfläche bietet ein naturnahes Baderlebnis, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Gewächshaus, Obstbäume und eine großzügige Terrasse.

Auch funktional überzeugt die Immobilie mit einer Garage inklusive zusätzlichem Stauraum für Werkzeug und Maschinen, einem Carport für zwei Fahrzeuge sowie weiteren Stellplätzen für bis zu fünf Autos.

Die Lage verbindet absolute Ruhe mit hervorragender Erreichbarkeit. Schärding ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anbindung in Richtung Passau und zur Autobahn. Trotz der Nähe zur Infrastruktur genießen Sie hier eine angenehm abgeschiedene und verkehrsberuhigte Umgebung.

Das Haus wird vollständig möbliert und inklusive des gesamten umfangreichen Inventars übergeben. Von sämtlichen Möbeln und Küchenausstattungen über Waschmaschinen und Fitnessgeräte bis hin zu Werkzeugen, Maschinen, Gartenmöbeln und vielen weiteren Ausstattungsgegenständen. Ein Einzug ist dadurch ohne zusätzlichen organisatorischen Aufwand sofort möglich.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht nur nach Veränderung suchen, sondern bereit sind, ihr Leben neu zu gestalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap