

Exposé

Wohnung in Schardenberg

NEUBAU - BEZUGSFERTIG



Objekt-Nr. OM-330649

Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Gott

4784 Schardenberg
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	129,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der fertiggestellte Neubau mit 10 Wohnungen wurden als Reihenhäuser konzipiert und ist vielfältig nutzbar, unter anderem als WEG oder mit Pflegepersonal dank des separaten Badezimmers, aber auch als Zweitwohnsitz. Sie nutzen hier alle Vorteile einer Wohnungsgemeinschaft aber wohnen trotzdem in einem Reihnhaus.

Zwei Etagen bieten vom offenen Wohn-Kochbereich mit Speisekammer und angrenzender Loggia bis hin zu den Schlafzimmern mit EnSuite ein angenehmes Wohlfühlklima. Dank der durchdachten Planung sind alle Bereiche sightgeschützt so dass man seinen Kaffee in Ruhe auf der Terrasse genießen kann.

Alle Informationen und Nebenkosten finden Sie auf unserer Webseite: le-jardin.info

Die Immobilie befindet sich nur wenige Minuten nach Mariahilf Passau, in netter Nachbarschaft mit vorwiegend Einfamilienhäusern.

Die Wohnung wird unmöbeliert verkauft, die Fotos präsentieren nur einen Einrichtungsvorschlag für die jeweiligen Zimmer.

Ausstattung

Weitere Informationen finden Sie unter der Webseite le-jardin.info/

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Nebenkosten und Betriebskosten unter

le-jardin.info/wohnungsfinder/

Lage

Schardenberg (Österreich) gilt als Geheimtipp für lebenswerte Lage in der Natur und faire Immobilienpreise aber nur 10 Minuten nach Schärding oder 8 Minuten nach Passau ohne Ampel und Stau. Solche Immobilien kommen in dieser Lage selten auf den Immobilienmarkt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieträger

Fernwärme

Baujahr

2024

Exposé - Galerie



Eigener
Eingang

Leben wie im Reihenhaus mit
fernbedienter Garage

Exposé - Galerie

HIGHLIGHTS



2 Schlafzimmer,
großes Master
mit Ankleide



Privates Grund-
Eigentum als
Garten



Fernbedienbare
Einzelgarage



2 Bad EnSuite,
Whirlpool Bad,
Gäste-WC



Große Terrasse
mit Sichtschutz
zu den Nachbarn



Sonnenaufgang
unverbaubar



Gesellig
Kochen

Heller Wohn-Kochbereich
mit großer Glasfront

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

AUSSTATTUNG



GÄSTE WC

Separates WC im Erdgeschoss



SPEISEKAMMER

Raum neben Küche als Speise oder Garderobe



WASCHNISCHE

Separate Nische für Waschm. und Trockner



ANKLEIDE

Für SIE und ER, genug Platz für Schminktisch



ABSTELLRAUM

Großer Abstellraum für mehr Stauraum



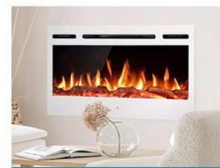
KÜCHEN

Alle Anschlüsse, auf Anfrage Küche mit Insel



BÄDER ENSUIT

2. Bad als Sauna oder Infrarotraum umbaubar



KAMINOFEN

Elektrischer Kaminofen, verschiedenen Effekten

AUSSTATTUNG



TREPPEN

Eiche Echtholz Treppen
Edelstahl Glas Geländer



BELEUCHTUNG

LED Spots teilweise dimmbar



SONNENSCHUTZ

Funkgesteuerte
Rollläden Schlafzimmer



TERRASSEN

Stromanschluss für
Markisen, Pergola



KLIMAAANLAGE

Für alle die es kühler
mögen, Klimasystem



HEIZUNG

Örtliche Nahwärme
mittels Flachheizkörper



WOHNRAUMLÜFTUNG

Eigene zentrale Lüftung
mit Zu-/ Abluftköpfen











PASSIVBAU

Massivbau für konstante
Temperatur Jederzeit

Exposé - Galerie

ZU FUSS

	Gasthaus Bauer, Restaurant Kirchenwirt, Gasthaus Maier		Zahnarzt, Allgemeinarzt, Physiotherapeut
	Cafe Bäckerei Utz, Cafe Keimlingsbäcker		Bank Raiffeisen, ATM, Post
	Spar, BIO Hofladen, Blumenladen		Sportplatz, Fussballplatz, Tennisplatz, Asphaltstockhalle, Yoga Klasse usw.
	Autowerkstatt, Autohandel		Gemeindeamt, Gemeindebibliothek

PASSAU INNSTADT



Nur 6 Minuten Fahrzeit ohne Ampel
Die Passauer Innstadt bietet alle Geschäfte von Metzgerei bis Bäckerei. Genießen Sie den Mix aus österreichischen und deutschen Lebensstil.

Geschäfte	Einrichtungen
> Norma / Edeka	> Fitness Studio
> Rossmann	> Blumenladen
> Metzgerei	> Apotheke
> Getränkeladen	> Post

Exposé - Galerie

Unsere Vorteile

Innhouse Banking

Lassen Sie sich ein Angebot von unserem Finanzpartner machen, aktuell ab 2,45 % Fixzinsen



Leistbar

Immobilienpreise sind bei uns noch in Ordnung, Vorteil gegenüber Neubaupreisen in Passau ca. 700 Euro/m²



Überschaubar

Kaufnebenkosten von 6,1 % (Keine Provision, Pfandrecht Bank individuell zu rechnen)

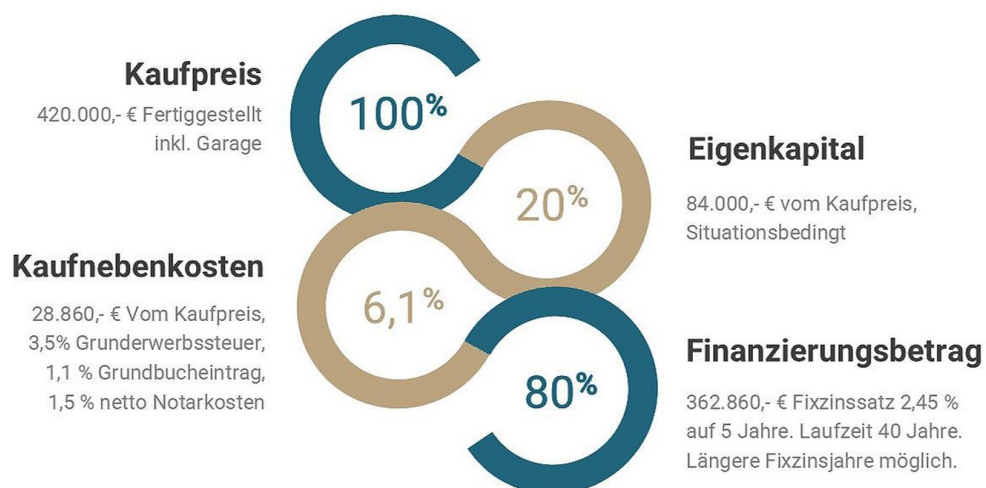


Fertiggestellt

Keinen Stress mit Doppelbelastung, versteckte Kosten, Bauverzögerung oder Handwerkmangel Einfach einziehen!



Kaufen statt Mieten ab 2,45% / 1.286,- € mtl.Rate



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss