

## Großzügiges Haus mit herrlichem Blick auf Passau



1\_Haus Schardenberg

**Objektnummer: 3040\_1869**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4784 Schardenberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1994
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	263,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

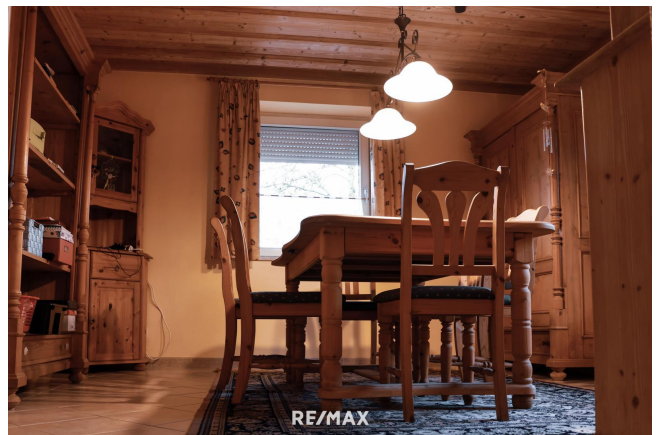


**Mag. Doris Jobst**

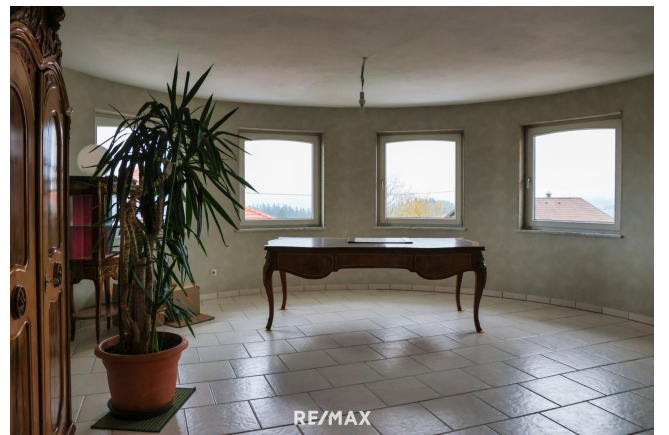
Schärding  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

H +43 676 963 9739

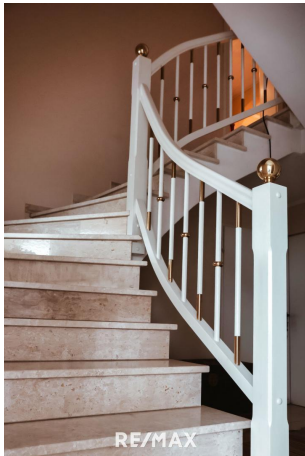
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

Großzügiges Haus mit herrlichem Blick auf Passau Das angebotene Haus mit einer großzügigen Wohnfläche von 263 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von 1.393 m<sup>2</sup> bietet Raum für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der Größe und der durchdachten Raumaufteilung lässt sich das Objekt ideal als Zweifamilienhaus oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach nutzen. Das Erdgeschoss (EG) ist geprägt durch einen lichtdurchfluteten Erker, der für eine warme und freundliche Atmosphäre sorgt und zugleich einen beeindruckenden Ausblick auf die malerische Stadt Passau eröffnet. Ein offener Kamin sorgt in den Herbst- und Wintermonaten für wohlige Wärme im Wohnbereich. Die Küche ist sehr funktional eingerichtet. Das Esszimmer bietet genügend Platz für ein gemütliches Beisammensein. Das Dachgeschoss (DG) ist vollständig ausgebaut und verfügt über einen separaten Eingangsbereich. Der großzügige Wohnbereich, die 3 davon abgetrennten Räume sowie das Duschbad und das Badezimmer mit Badewanne stellen eine eigene Wohneinheit dar. Ein besonderes Highlight stellt die Dachterrasse dar, die zum Verweilen einlädt und einen wunderbaren Blick über die Umgebung bietet. In die Wohnfläche sind vom DG 71,77 m<sup>2</sup> eingerechnet (Gesamtfläche ab 1,5 m Raumhöhe), insgesamt verfügt das DG über eine Nutzfläche von 141,2 m<sup>2</sup>. Das gesamte Haus ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss neben reichlich Stauraum auch praktische Sanitäreinrichtungen, darunter eine Dusche und ein WC. Der Keller ist wie das restliche Wohnhaus sehr hochwertig ausgebaut. Die Lage des Hauses ist hervorragend: Das Ortszentrum ist bequem zu Fuß erreichbar, was einen leichten Zugang zu allen wesentlichen Einrichtungen (Schule, Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Friseur, Gasthaus etc.) ermöglicht. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, und die Nähe zur Stadt Passau eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur kulturellen und gesellschaftlichen Teilhabe. Dieses Anwesen vereint komfortables Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und besticht durch eine ideale Kombination aus ruhiger Lage und optimaler Erreichbarkeit – perfekt für Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten in einem modernen und großzügigen Umfeld verbinden möchten. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über dieses exklusive Angebot zu erfahren! **BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.** Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr.

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
He 12  
izw3.0  
är kW  
meh/  
be m<sup>2</sup>

dara)  
f:  
KlaD  
ss  
e  
He  
izw  
är  
me  
be  
dar  
f: