



#0004003888

Exklusives Wohnhaus mit Gebirgsblick

4780 Schärding



Kaufpreis: 1.550.000,00 €

Wohnfläche: 225,00 m²

IHR BETREUER



Stefan Oberrader
Immobilientreuhänder (Makler)
Real-Treuhand Immobilien
oberrader@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 8089





BESCHREIBUNG

In sonniger ruhiger Lage und traumhafter Kulisse, liegt diese wunderbare Luxusresidenz mit modernem Charakter und ganz besonderem Charme an der deutschen Grenze im wunderschönen Schärding.

Die Kombination aus der grenznahen und zentralen Lage und der tollen Aussicht zur Bergkulisse bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Neben der hohen Bauqualität und dem edlen Ausstattungs- und Einrichtungsdesign wurde in sämtlichen Bereichen größter Wert auf die Verwendung von erlesenen Materialien und Geräten gelegt. Besonderes Highlight ist der großzügig gestaltete, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit wundervollem Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Hier vereinen sich Lifestyle, modernster Wohnkomfort und Gemütlichkeit formvollendet in erhöhter Lage nur 20 Minuten von Passau entfernt.

Genießen Sie und Ihre Lieben den Feierabend und schwimmen der Sonne im beheizbaren Pool entgegen.

Dieses äußerst gelungene Raumkonzept besticht durch die Raumaufteilung auf mehreren Ebenen.

Überzeugen Sie sich selbst, bei einem Besichtigungstermin, von der Verwendung hochwertigster Materialien im gesamten Wohnbereich, welche die Exklusivität dieses Angebotes unterstreichen.

Verfügbarkeit: nach Absprache!

Besichtigungstermine: Stefan Oberrader +43 676 / 8141 8089

Diese Immobilie wird mit einem qualifizierten Alleinvermittlungsvertrag angeboten!

Wir senden Ihnen sehr gerne unverbindlich ein kostenloses Detailangebot sowie weitere Fotos, genaue Adresse, Pläne, etc. zu.

KLICKEN SIE AUF "Anbieter kontaktieren" um unseren AUTOMATISCHEN PROZESS zu starten.

Bitte geben Sie uns ihren vollständigen Namen,



Maklerservice & Bewertung

Wohnadresse, Telefonnummer & ihre E-Mailadresse an. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit allen Kontaktdaten bearbeiten können.

Gerne können wir im Anschluss eine unverbindliche und kostenlose Besichtigung vereinbaren.

Unser Tipp:

Sie sind auf der Suche nach einer passenden Immobilie?

Alle unsere Angebote finden Sie tagesaktuell im Internet unter www.raiffeisen-immobilien.at

Teilen Sie uns Ihren Suchwunsch mit - dann werden Sie noch schneller & exklusiv über Ihre potentielle Wunschimmobilie informiert.

Überlegen Sie Ihre derzeitige Immobilie zu veräußern?

Gerne können Sie Ihre Immobilie online kostenlos bewerten lassen:

<https://www.raiffeisen-immobilien.at/de/bewertungscheck>



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN


Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2012
Heizung	Fußbodenheizung: Erdwärme
Stellplätze	2 x Garage, 4 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 225 m ²
Nutzfläche	ca. 278 m ²
Grundfläche	ca. 1.200 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	45,50
HWB Klasse	 B

AUFTEILUNG

Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	4

beheizter Pool 7,3x3,4
 Whirlpool auf Dachterrasse
 Sauna mit Verdampfer und Schwalldusche
 Hochwertige Gessi Emporio Armaturen
 großzügige Loggia
 Luxus-Einbauküche mit modernster Technik
 Großzügiges Entrée mit Garderobe
 Doppelgarage mit E-Anschluss
 PV-Anlage vorbereitet
 Kontrollierte Wohnraumlüftung



Sichtbetonstiegen
Erdwärmehheizung mit Tiefenbohrung
Loxone Smarthome
Beschallungsanlage
Entkalkungsanlage
Raffstores
Alarmanlage mit Fensterkontakten
Aluminium Fenster
Klimaanlage im Schlafzimmer

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.550.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.550.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kosten nach Vereinbarung im Rahmen d. Tarifordnung des jeweiligen Urkunden- Errichters zzgl. Barauslagen f. Beglaubigungen und Stempelgebühren.
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

Bahnhof Schärding

Airport München

Airport Linz

Gesundheit

LKH Schärding

Bildung

Sämtliche Schultufen

Sonstiges

Raiffeisen Schärding



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

