



#0004003888

## Exklusives Wohnhaus mit Gebirgsblick

4780 Schärding



Kaufpreis: 1.550.000,00 €

Wohnfläche: 225,00 m<sup>2</sup>

### 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 Alleinvertretungsvertrag 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](http://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 <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 278 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.200 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /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](#)

