



#0004003888

Exklusives Wohnhaus mit Gebirgsblick

4780 Schärding



Purchase price: 1.550.000,00 €

Living Area: 225,00 m²

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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>



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2012
Heating	Underfloor Heating: Geothermal Energy
Car Spaces	2 x Garage, 4 x Open

AREAS

Living Area	ca. 225 sqm
Usage Area	ca. 278 sqm
Base Area	ca. 1.200 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

HWB-Value (KWh/m ² /a)	45,50
HWB Class	 B

SEGMENTATION

Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	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



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



**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	1.550.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

TOTAL

Total buy price	1.550.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

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

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Transport

Bahnhof Schärding

Airport München

Airport Linz

Health

LKH Schärding

Education

Sämtliche Schultufen

Other

Raiffeisen Schärding



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

