Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

4780 Schärding | Haus | Objektnummer: 2429/39

Landhaus in ruhiger Aussichtslage in Brunnenthal – nahe Schärding





Ihr Ansprechpartner
Nicklas Kugler
Geschäftsführer
+43 664 2541499 | kugler@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Landhaus in ruhiger Aussichtslage in Brunnenthal – nahe Schärding





Beschreibung

Ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre

Dieses außergewöhnliche Landhaus verbindet großzügiges Wohnen, Natur und Ruhe mit einer wunderschönen Aussichtslage nahe Schärding.

Auf einem Grundstück von ca. 810 m² bietet das Haus rund 185 m² Wohnfläche und ein Raumgefühl, das von Großzügigkeit, hohen Räumen, viel Licht und warmen Holzelementen geprägt ist.

Wer einen Ort sucht, an dem man ankommt, zur Ruhe kommt und trotzdem nicht abgeschieden lebt, findet hier ein Zuhause mit ganz eigenem Charakter.

Wohnen mit Weite und Wärme

Das Haus wurde 1996 errichtet. Der Keller ist in Massivbauweise, Erdgeschoss und

Obergeschoss sind in Holzbauweise ausgeführt.

Herzstück des Hauses sind die großzügigen Wohnbereiche mit Galerie, Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen holen Licht und Landschaft ins Haus und schaffen eine offene, behagliche Atmosphäre.

Zwei Kachelöfen unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses und sorgen gerade in der kühleren Jahreszeit für angenehme Wärme und Wohnlichkeit.

Die Küche verbleibt im Haus; die Küchengeräte wurden erneuert.

Viel Platz – auch für Gäste oder eine separate Wohnebene

Die Raumaufteilung bietet viel Flexibilität für Paare, Familie, Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit eigenem Schrankraum.
Im Erdgeschoss steht zusätzlich ein Gästezimmer zur Verfügung.

Eine Besonderheit ist die Gartenetage mit eigener Wohneinheit. Sie umfasst einen großzügigen Hauptraum mit Kachelofen, ein weiteres Gästezimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Damit bietet dieser Bereich interessante Möglichkeiten – beispielsweise für Gäste, erwachsene Kinder, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder als persönlicher Rückzugsbereich.

Entspannen zu Hause

Zum Haus gehört eine finnische Sauna, die den Wohn- und Erholungswert zusätzlich erhöht. Balkone und Terrassen schaffen fließende Übergänge zwischen Haus und Garten und bieten schöne Plätze, um die Ruhe, die Natur und insbesondere die Sonnenuntergänge zu genießen.

Der gepflegte Garten mit Biotop fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein.

Eine Zisterne zum Sammeln von Regenwasser ist ebenfalls vorhanden – ein heute besonders sinnvoller Bestandteil für die nachhaltige Gartenbewässerung und Nutzung von Regenwasser.

Technik und Energie

Das Haus verfügt über eine erneuerte Gastherme, Fußbodenheizung und Solarthermie. Zusätzlich wurde 2025 eine Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher installiert. Damit verbindet das Haus seinen traditionellen, warmen Landhauscharakter mit zeitgemäßer Energietechnik.

Eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ruhige Aussichtslage nahe Schärding

Die Lage gehört zu den großen Stärken dieser Immobilie.
Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage in Brunnenthal nahe Schärding.

Kaum Verkehr, Vogel- und Naturgeräusche sowie der weite Blick schaffen ein Wohngefühl, das im

Alltag selten geworden ist.

Die erhöhte Lage eröffnet schöne Ausblicke in die umgebende Landschaft bis in Richtung Bayern und Alpen.

Gleichzeitig bleibt Schärding mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar.

Ein Haus für Menschen, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen

Dieses Landhaus lebt von seiner Atmosphäre: großzügige Räume, Holz und Wärme, der Garten, die Aussicht und die Ruhe.

Ein Zuhause für Menschen, die Natur und Rückzug schätzen, gerne großzügig wohnen und dennoch die Nähe zu Schärding nicht missen möchten

Virtueller 3D-Rundgang: https://my.matterport.com/show/?m=rFeeV1wuyQZ

Ihr Ansprechpartner : Hr. Dr. Norbert König

Tel.Nr. : +43 (0) 676 422 58 82

e-mail : office@koenig-immobilien.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 810 m²
Wohnfläche:	ca. 185 m²

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Alleineigentum
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1996
Energieausweis:	
Gültig bis:	19.11.2027
HWB:	D 108 kWh/m²a
fGEE:	C 1,47

Preisinformationen

Kaufpreis:	418.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

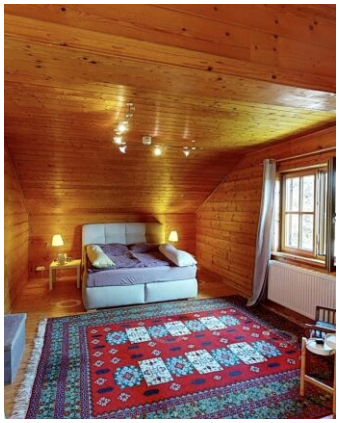
Weitere Fotos













Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

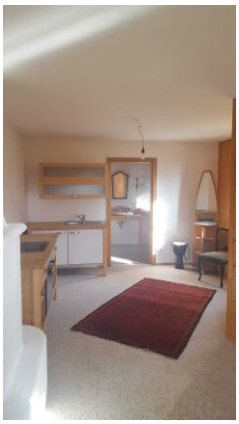
office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at











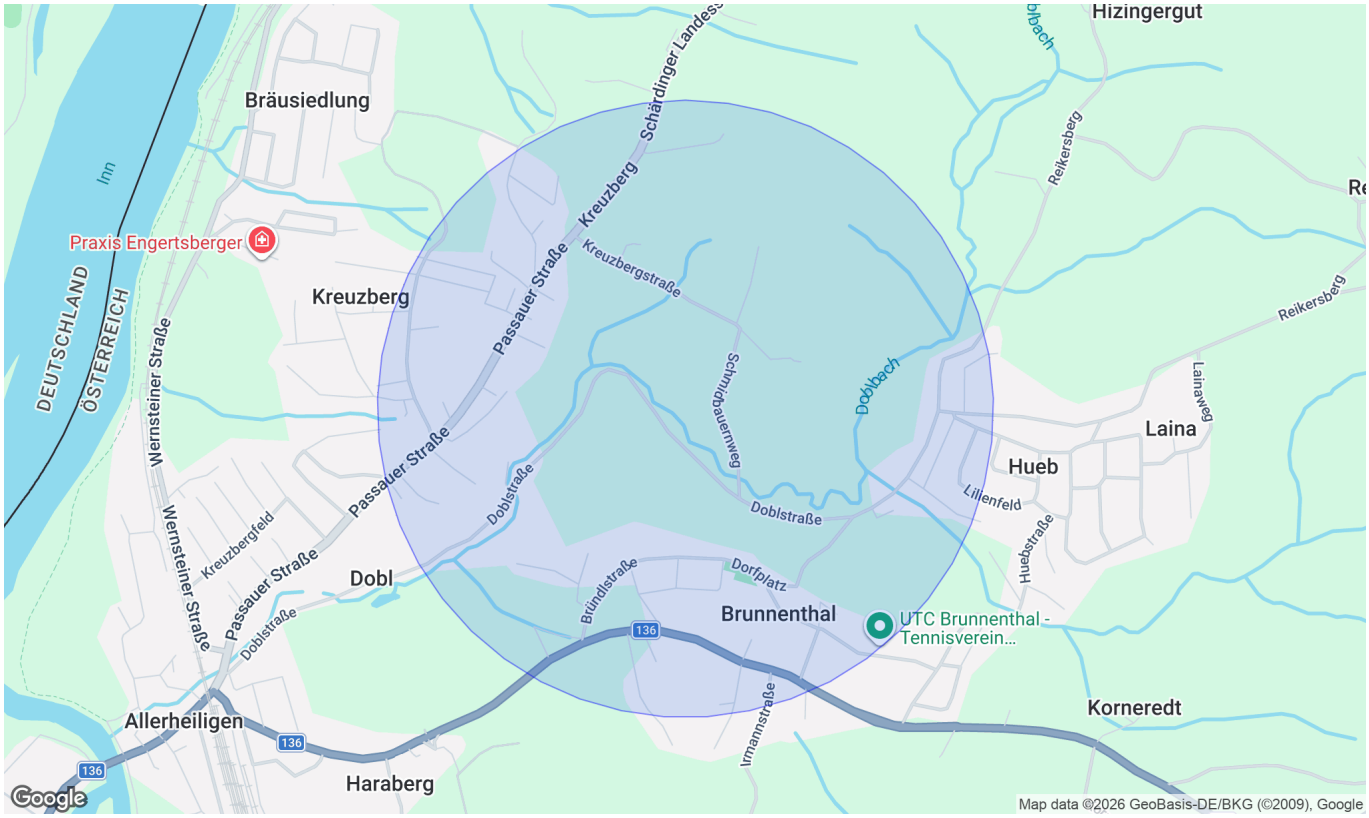


Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Lage

4780 Schärding



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	3.000 m
Krankenhaus	3.000 m
Apotheke	3.000 m
Klinik	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	10.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Bahnhof	2.000 m
Flughafen	8.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	9.500 m

Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Polizei	6.000 m
Post	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap