Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

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

4780 Schärding | Haus | Objektnummer: 2429/40

# Am Balkon von Schärding: Direktor-Landhaus in unverbaubarer Grünrandlage zu verkaufen!





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

# Am Balkon von Schärding: Direktor-Landhaus in unverbaubarer Grünrandlage zu verkaufen!





## Lage

Eine der begehrtesten Lagen der Region: ruhigste, unverbaubare Randlage am „Balkon von Schärding", umgeben von Wäldern und sanften Hügeln – ein wahres Refugium für Naturliebhaber, Genießer und alle, die das ländliche Leben in unmittelbarer Stadtnähe schätzen.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt von Schärding mit ihren barocken Gassen, Cafés und Geschäften (5 Minuten). Die nahe deutsche Grenze öffnet weitere Möglichkeiten: Passau mit seinen Kulturschätzen liegt 15 Minuten entfernt, die berühmten Bayerischen Thermen- und Golfresorts erreichen Sie in rund 25 Minuten Fahrzeit. So verbindet diese Liegenschaft das Beste aus zwei Welten – die Ruhe der Natur und die kulturelle Vielfalt zweier Regionen.

## Beschreibung

Hoch über Schärding, eingebettet in eine unverbaubare Grünrandlage, eröffnet sich Ihnen ein Anwesen, das von ruhiger Eleganz und stilvoller Behaglichkeit erzählt. Das ehemalige Landhaus eines Bankdirektors verkörpert genau jene Lebensqualität, die man heute selten findet: großzügig geschnittene Räume, hochwertige Materialien und ein liebevoll gepflegtes Ambiente, das jeden Tag zum Genuss macht.

Auf rund 230 m² Wohnfläche verteilen sich zwei klar gegliederte Einheiten: Im Erdgeschoss liegt die repräsentative Hauptwohnetage, im Untergeschoss befindet sich eine separate Einliegereinheit – ideal für Familienangehörige, Gäste oder eine zusätzliche Nutzungsoption. Hochwertige Böden, edle Holzdetails, ein wärmender Kachelofen sowie zwei großzügige Terrassen mit eigenen Kaminen schaffen das, was man am besten mit dem Wort „Geborgenheit" beschreibt – sommerliche Abende unter freiem Himmel, Winterstunden vor dem Feuer.

Die zwei Holz-Balkone und die weitläufigen Terrassen öffnen den Blick in eine herrliche, unverbaubare

Naturkulisse. Wer hier sein Zuhause findet, lebt im Einklang mit dem Wechsel der Jahreszeiten und genießt eine Stille, die in Stadtnähe ihresgleichen sucht.

Zwei separate Garagen-Nebengebäude bieten Platz für Fahrzeuge, Werkstatt oder Stauraum. Geheizt wird klassisch und zuverlässig mit einer Öl-Zentralheizung, ergänzt durch einen Holzbrenner sowie einen behaglichen Kachelofen – eine Kombination aus Komfort und Atmosphäre, die ihresgleichen sucht.

• Wohnfläche: rd. 230 m² (EG-Wohnetage + sep. Einliegereinheit im UG)

• Grundstücksfläche: rd. 2.667 m²

• 2 großzügige Terrassen mit Kaminen, 2 Holz-Balkone

• 2 Garagen-Nebengebäude

• Heizung: Öl-Zentralheizung + Holzbrenner, zusätzlich Kachelofen

• Hochwertige Materialien

Drohnen-Luftaufnahmen ansehen:

https://www.koenig-immobilien.at/api/media/file/VID-20260423-WA0010.mp4

Virtueller 3D-Rundgang: https://my.matterport.com/show/?m=2PKb7vzGx99

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. 2.667 m² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Wohnfläche: | ca. 230 m² | | |
| | | Bauart: | Altbau |

## Ausstattung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bauweise: | Ziegel | Ausblick: | Grünblick |

## Preisinformationen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis: | 533.000,00 € | 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





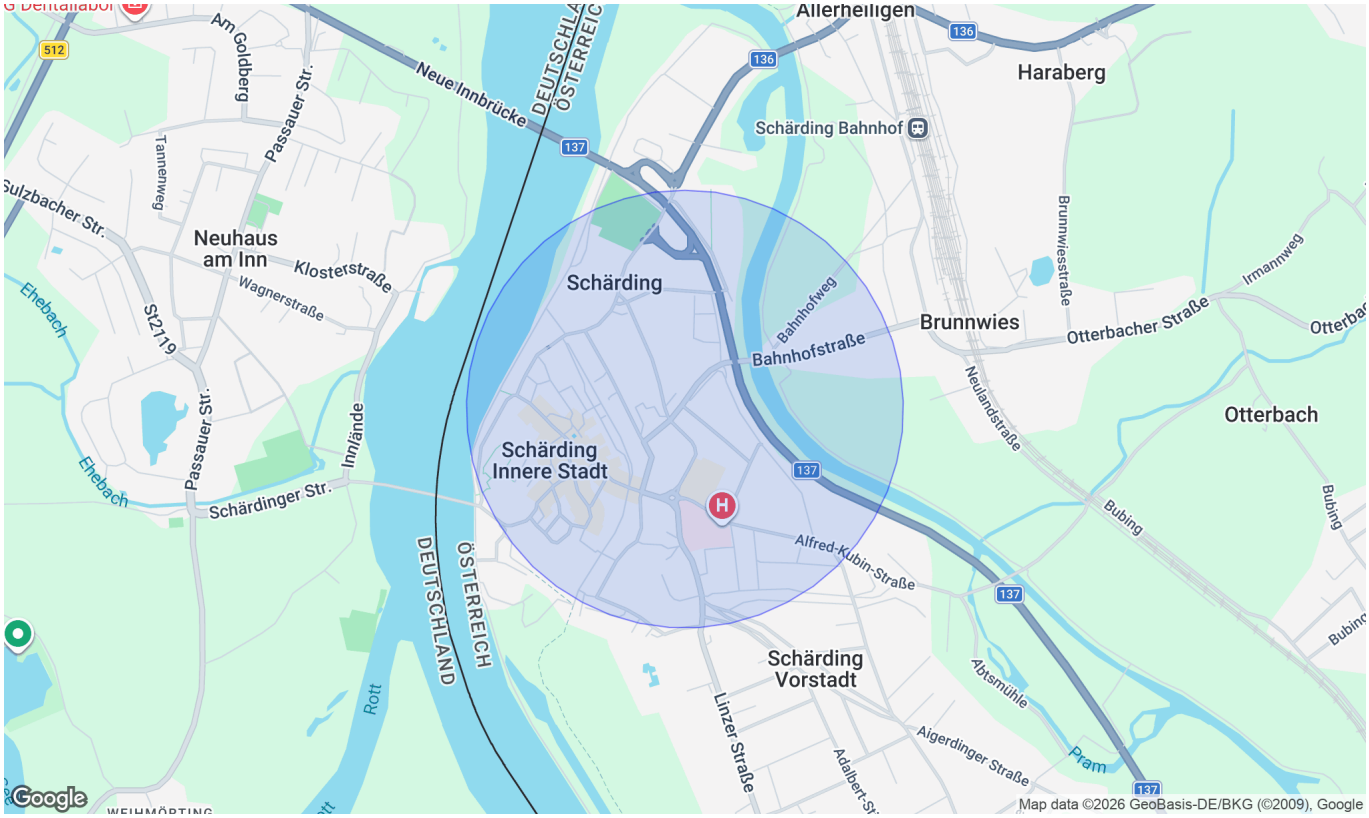


Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

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

# Lage

4780 Schärding




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 4.500 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| Autobahnanschluss | 1.500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Flughafen | 7.000 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 2.500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 500 m |
| Geldautomat | 500 m |
| Polizei | 5.500 m |
| Post | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap