Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

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

4780 Schärding Innere Stadt | Haus | Objektnummer: 2429/41

Jahrhundertwende Villa - Ansitz in Schärding - 350 m² Wohnfläche, 1.311 m² Grund, Pool





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

Jahrhundertwende Villa - Ansitz in Schärding - 350 m² Wohnfläche, 1.311 m² Grund, Pool





Lage

Fußläufige Zentrumsrandlage in Schärding. Die barocke Altstadt mit ihren charakteristischen Pastellfassaden, der traditionsreichen Gastronomie und den kleinen Boutiquen erreichen Sie in wenigen Schritten zu Fuß. Schulen, Ärzte, Apotheken und alle Dinge des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in Gehweite.

Gleichzeitig sind Sie hier dem Trubel entrückt: ein gepflegtes Wohngebiet mit Villen und Parkgrundstücken, viel Grün, freier Blick. Die deutsche Grenze und Passau erreichen Sie in wenigen Autominuten – ein idealer Standort für all jene, die das urbane Leben schätzen.

Beschreibung

Eine Adresse, die in Schärding ein Begriff ist: die ehemalige Arzt- bzw. Schreinervilla – ein eindrucksvolles Juwel der Jahrhundertwende, das mit seinem markanten Türmchen, den filigranen Schmiedeeisen-Balkonen und der herrschaftlichen Fassade jeden Vorbeigehenden innehalten lässt.

Hinter den Mauern dieser im Jahr 1900 erbauten Villa erwartet Sie ein Anwesen, das Geschichte und Lebensraum auf seltene Weise vereint. Auf rund 350 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf drei Ebenen, entfaltet sich ein Ambiente, das man heute kaum noch findet: hohe Decken mit Stuckverzierungen, Holzbalken, kunstvolle Parkett- und Steinböden, große Sprossenfenster, die das Licht in alle Räume strömen lassen.

• Untergeschoss: Die ehemalige Arztpraxis – ein eigenes, klar gegliedertes Geschoss mit großem Potenzial. Ideal als Ordination, Büro, Atelier oder als zusätzliche Wohneinheit.

• 1. Hochparterre: Repräsentative Wohnetage mit großem Salon, Wohnzimmer, eleganten Aufenthaltsbereichen

und Zugang zu Balkon und Garten.

• 2. Hochparterre: Weitere Wohnräume, Bibliothek/Atelier, Schlafgemächer – ein eigener Rückzugsbereich mit Charakter.

Der 1.311 m² große Grund umrahmt das Haus wie ein privater Park. Ein Pool lädt im Sommer zur Erfrischung ein, zwei einladende Terrassen und mehrere Balkone schaffen attraktive Möglichkeiten im Grünen oder Apéros mit Freunden. Besonderes Schmankerl: die Gartendependance – ein eigenes Gartenhäuschen mit Kamin, einer großzügigen Markise und überdachtem Freisitz – ein Lieblingsplatz an warmen Abenden.

Für Komfort und Praktikabilität sorgen eine Doppelgarage sowie zwei weitere Freistellplätze. Diese Villa ist kein gewöhnliches Wohnhaus – sie ist ein Statement: für Stil, für Geschichte, für ein Leben, das Eleganz und Geborgenheit verbindet.

• Wohn-/Nutzfläche: rd. 350 m² (UG + 1. + 2. Hochparterre)

• Grundstücksfläche: 1.311 m²

• Baujahr: 1900

• Pool, 2 Terrassen, Balkone, Gartendependance mit Kamin

• Doppelgarage + 2 Freistellplätze

Video-Rundgang ansehen:

https://my.matterport.com/show/?m=RTLWKbDGMVv

https://storage.justimmo.at/video/1080p/CRzPEMNjvab1VjFSNjDk4U.mp4

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. 1.311 m²	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Wohnfläche:	ca. 350 m²		
		Bauart:	Altbau

Preisinformationen

Kaufpreis:	790.000,00 €	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







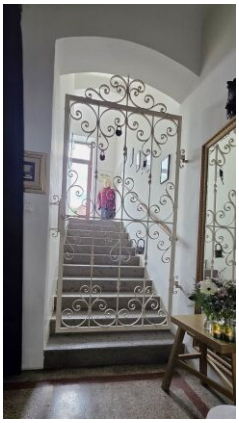




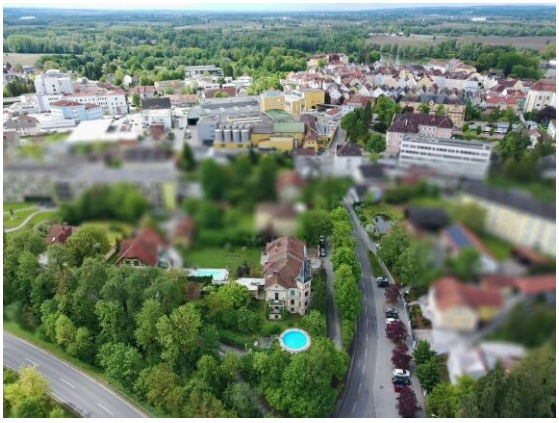


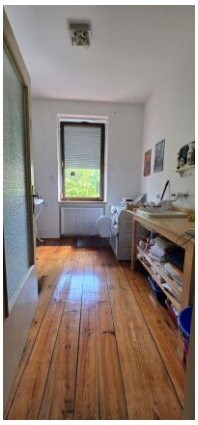
Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

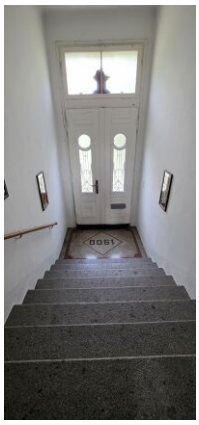
office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

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

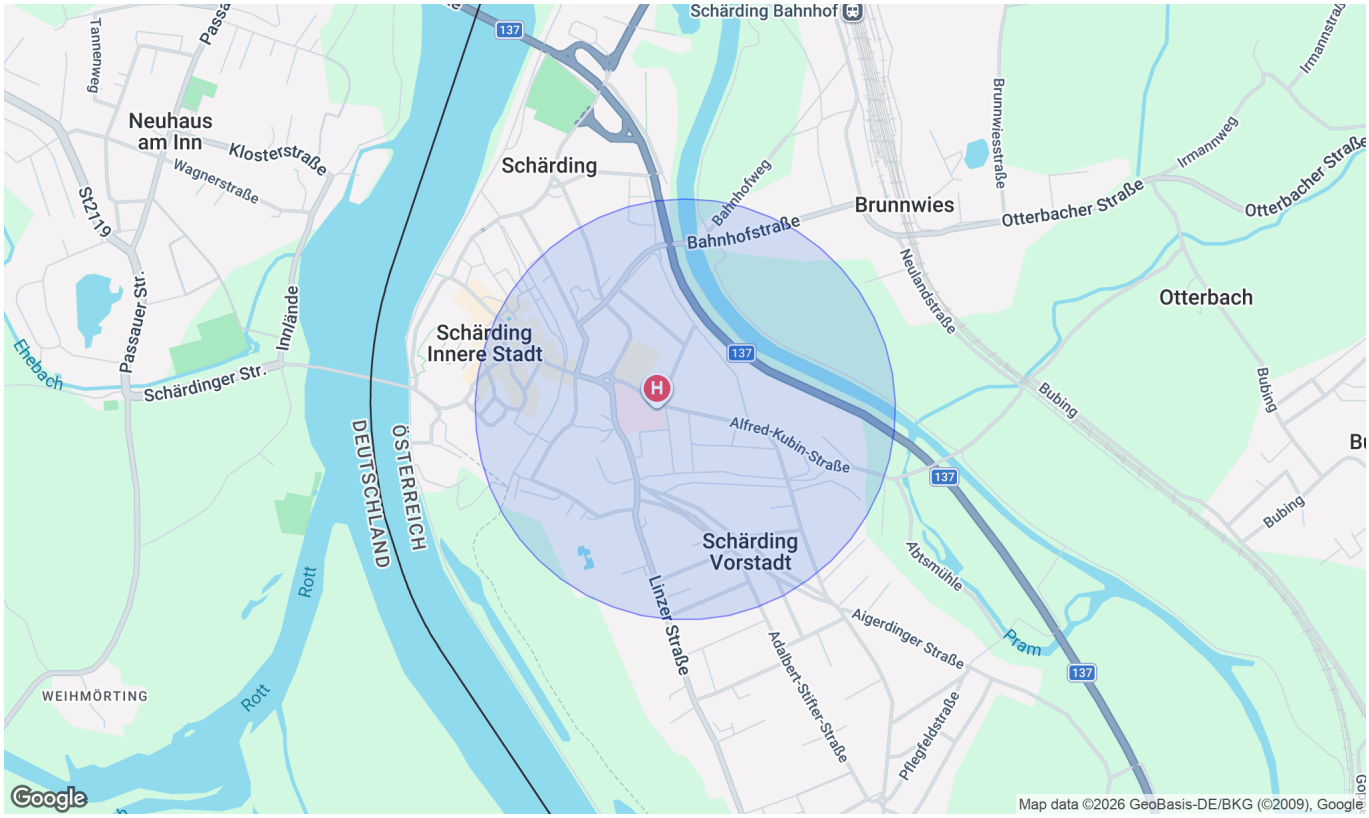


Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

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

Lage

4780 Schärding Innere Stadt



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	5.000 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	6.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	2.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Polizei	5.500 m
Post	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap