

EXPOSÉ

Liebhaberobjekt direkt am Stadtplatz in Schärding



ECKDATEN

Objektart: Haus

Land: Österreich

Adresse: 4780 Schärding

Baujahr: 1945

Zimmerzahl: 11

Wohnfläche (ca.): 558,17 m²

Verkaufsfläche (ca.): 141,89 m²

Nutzfläche (ca.): 660,36 m²

Grundstücksfläche (ca.): 209 m²

**Kaufpreis
€ 1.490.000,-**

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

> Haus
> Schärding
> 11 Zimmer

> 558,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Land	Österreich
Adresse	4780 Schärding - Oberösterreich
Baujahr	1945
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	558,17 m ²
Verkaufsfläche (ca.)	141,89 m ²
Nutzfläche (ca.)	660,36 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	209 m ²
Kaufpreis	1.490.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.095,25 €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	56,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2020-02-05
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1945
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollsaniert
Provision für Käufer	3,57% Käuferprovision vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus mit 6 Wohnungen und einer im Erdgeschoss liegenden Gewerbeinheit nur wenige Kilometer von Passau entfernt.

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage, ihrer Größe und der

vielen historisch erhaltenen Raumdetails, sowie der einzelnen gut durchdachten Räumlichkeiten, welche komplett saniert wurden.

In der Liegenschaft befinden sich 6 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 416,28 m², sowie eine Gewerbeinheit mit einer Gewerbefläche von ca. 141,89 m², die über das gemeinsame Treppenhaus verbunden sind.

Die allgemeinen Nebenflächen summieren sich auf ca. 102,19 m².

Die Aufteilung ist wie folgt:

EG (bereits vermietet)

Ladenfläche 113,08 m²
Lager 21,23 m²
Toilette 4,17 m²
Technikraum 3,41 m²
Gesamt 141,89 m²

OG/ Wohnung 1

Küche 14,74 m²
Wohnen/Schlafen 14,85 m²
Flur 6,41 m²
Bad 3,92 m²
Gesamt 39,92 m²

1.OG/ Wohnung 2

Küche 10,92 m²
Wohnzimmer 42,23 m²
Schlafzimmer 18,88 m²
Bad 10,23 m²
Gesamt 82,26 m²

2.OG/ Wohnung 3

Küche 14,37 m²
Wohnen/Schlafen 15,56 m²
Bad 4,64 m²
Flur 7,84 m²
Gesamt 42,41 m²

2.OG/ Wohnung 4

Küche 28,95 m²
Wohnzimmer 31,55 m²
Schlafzimmer 24,99 m²
Bad 9,93 m²
Gesamt 95,42 m²

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



3.OG/ Wohnung 5
Küche 20,99 m²
Schlafzimmer 16,84 m²
Bad 6,19 m²
Flur 6,59 m²
Diele 4,68 m²
Gesamt 55,29 m²

3.OG/ Wohnung 6
Küche 16,60 m²
Wohnen/Schlafen 77,8 m²
Schlafzimmer 24,99 m²
Bad 10,56 m²
Gesamt 104,96 m²

Weitere Unterlagen erhalten Sie bei einer Vollständig ausgefüllten Anfrage.

Lagebeschreibung:

Die attraktive Immobilie befindet sich in der malerischen Barockstadt Schärding, ca. 16 km von Passau entfernt.

Der Marktplatz von Schärding in Österreich ist ein wahrhaft atemberaubender Ort. Er liegt inmitten der charmanten Altstadt von Schärding und bietet eine wunderschöne Kulisse für alle, die ihn besuchen. Mit seinen historischen Gebäuden und gepflasterten Straßen vermittelt der Marktplatz ein Gefühl von Nostalgie und Geschichte, das in jedem Winkel spürbar ist.

Umgeben von malerischen Fassaden und bunten Blumenbeeten, ist der Marktplatz ein Ort voller Leben und Aktivität. Die vielen Geschäfte, Restaurants und Cafés, die ihn umgeben, bieten eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und kulinarischen Erlebnissen. Ob man nun die traditionelle österreichische Küche genießen möchte oder sich an internationalen Spezialitäten erfreut, hier findet man alles, was das Herz begehrt.

Besonders beeindruckend ist auch der Fluss Inn, der in Sichtweite an den Marktplatz grenzt. Ob man nun einen Spaziergang am Ufer entlang macht oder einfach nur auf einer der vielen Bänke sitzt und die Aussicht genießt, der Fluss ist immer ein Highlight von Schärding.

Alles in allem ist Schärding ein Ort voller Charme und Schönheit. Seine einzigartige Atmosphäre und die vielen Aktivitäten und Sehenswürdigkeiten machen ihn zu einem absoluten Muss für jeden, der nach Österreich reist.

Sehr gute Nahversorgung mit allen Vorzügen und in großer Auswahl in

unmittelbarer Umgebung!

Weiteres zur Stadt Schärding finden Sie direkt über diesen Link:
<https://www.schaerding.at/>

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

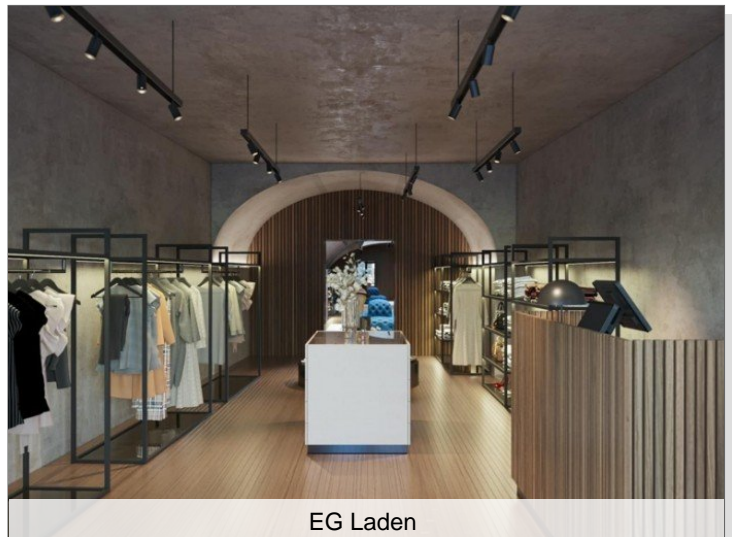
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Objektbilder:



EG Laden

Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



EG Laden



Wohnung Top 2



EG Laden



Wohnung Top 5



EG Laden



Wohnung Top 5

Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Wohnung Top 5



Wohnung Top 5



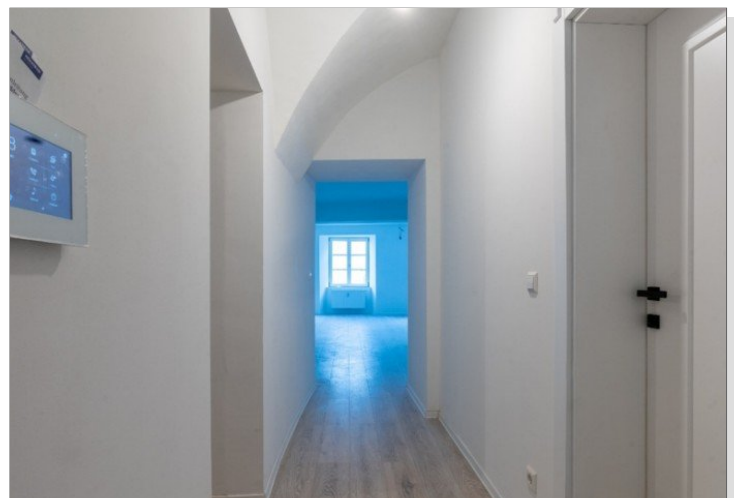
Wohnung Top 5



Wohnung Top 6



Wohnung Top 5



Wohnung Top 6

Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Wohnung Top 6



Wohnung Top 7



Wohnung Top 7



Wohnung Top 7



Wohnung Top 7



Steuerung in allen Wohnungen

Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



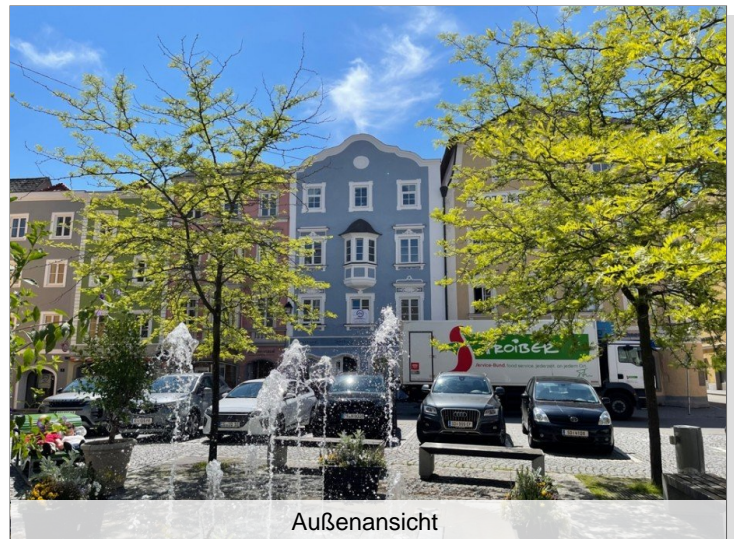
Lageplan 1



Lageplan 4



Lageplan 2



Außenansicht



Lageplan 3



Außenansicht

Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

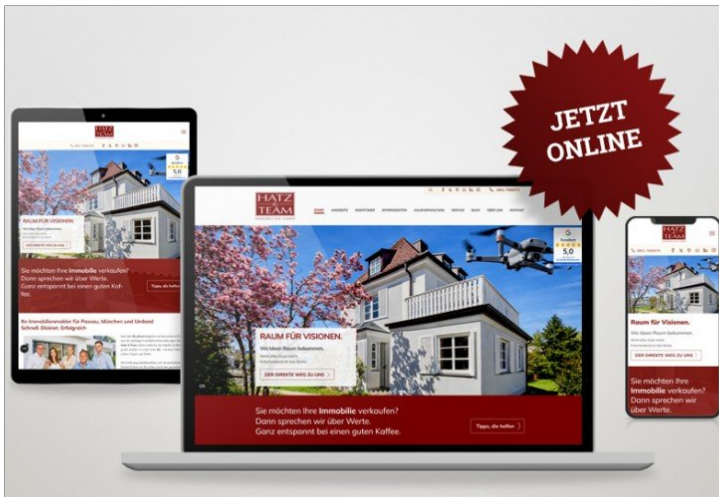
- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Außenansicht



Innenansicht



www.hatz-team.de

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Ihr Immobilienmakler in Passau & München

Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.

Bestmögliche Verkaufspreise
durch starke Verhandlungsführung.

Full-Service rund um Immobilien
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung

Persönliche, individuelle Beratung
Beratung · Verkauf · Vermietung

Langjährige Erfahrung in Passau & München
Seriöse, diskrete Abwicklung
Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80336 München
www.hatz-team.de



Innenansicht

Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Innenansicht



Eingang



Innenansicht

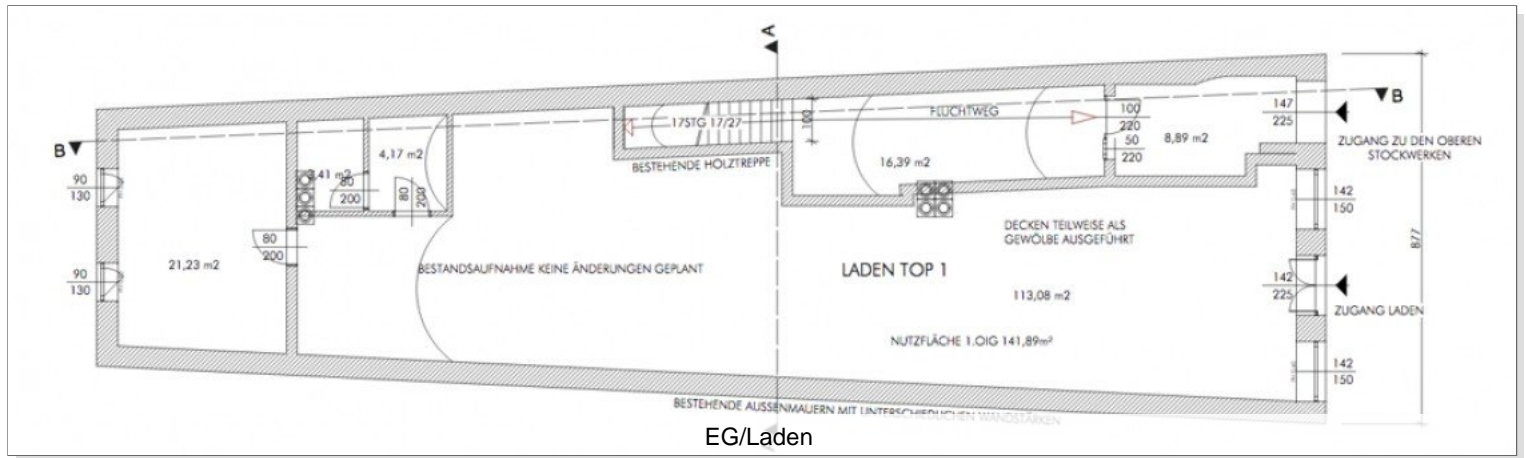


Außenansicht

Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

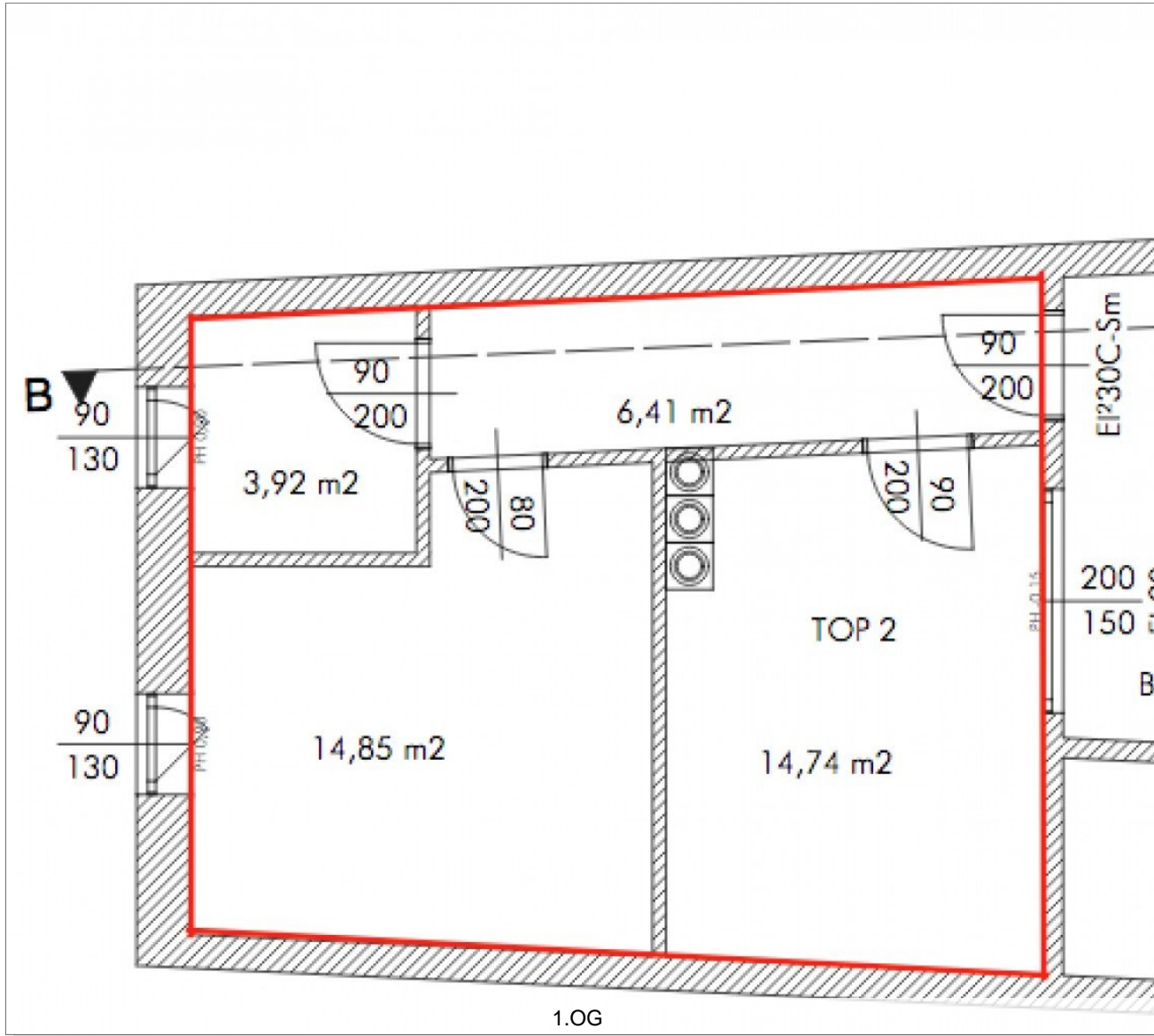
- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

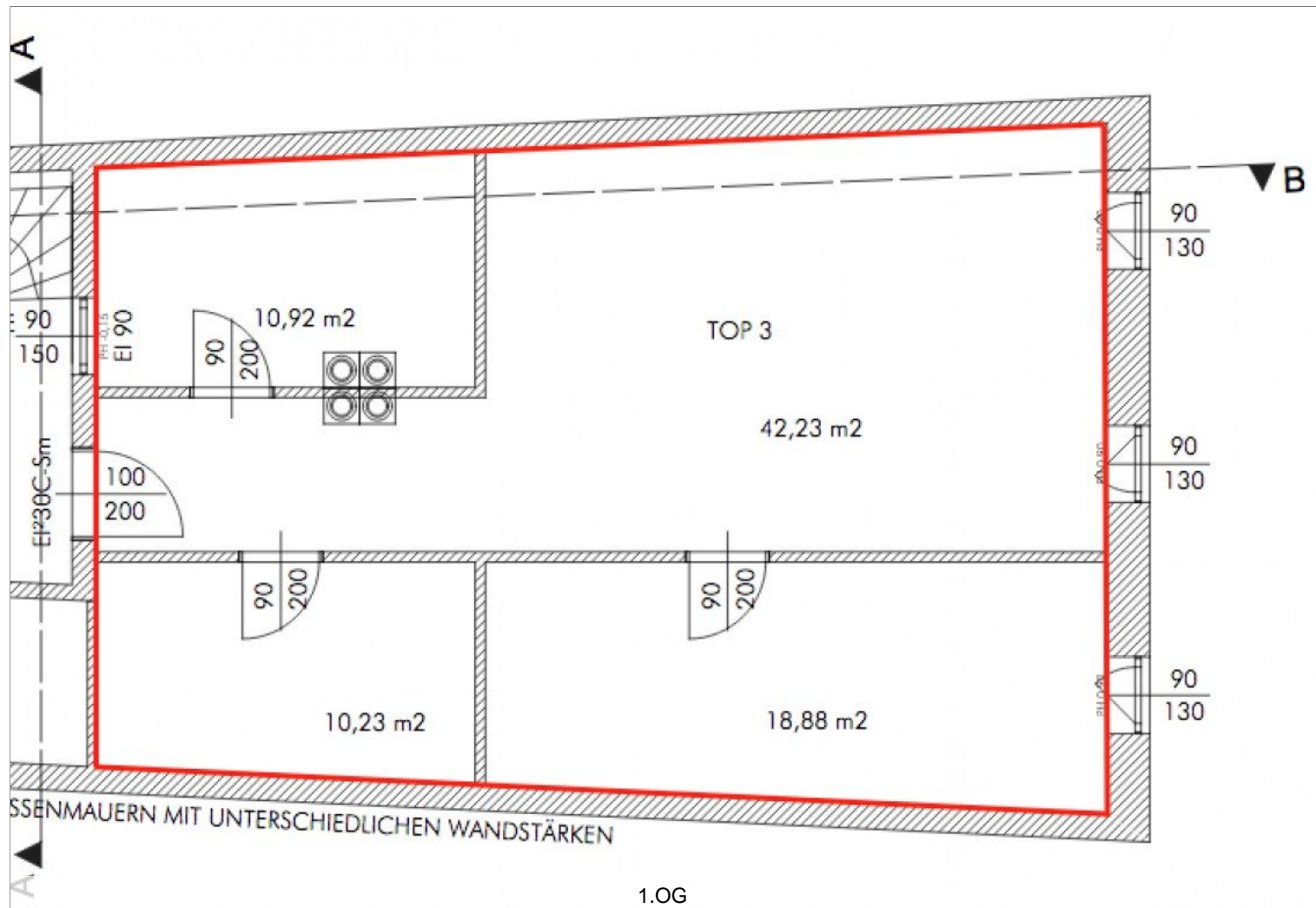
- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

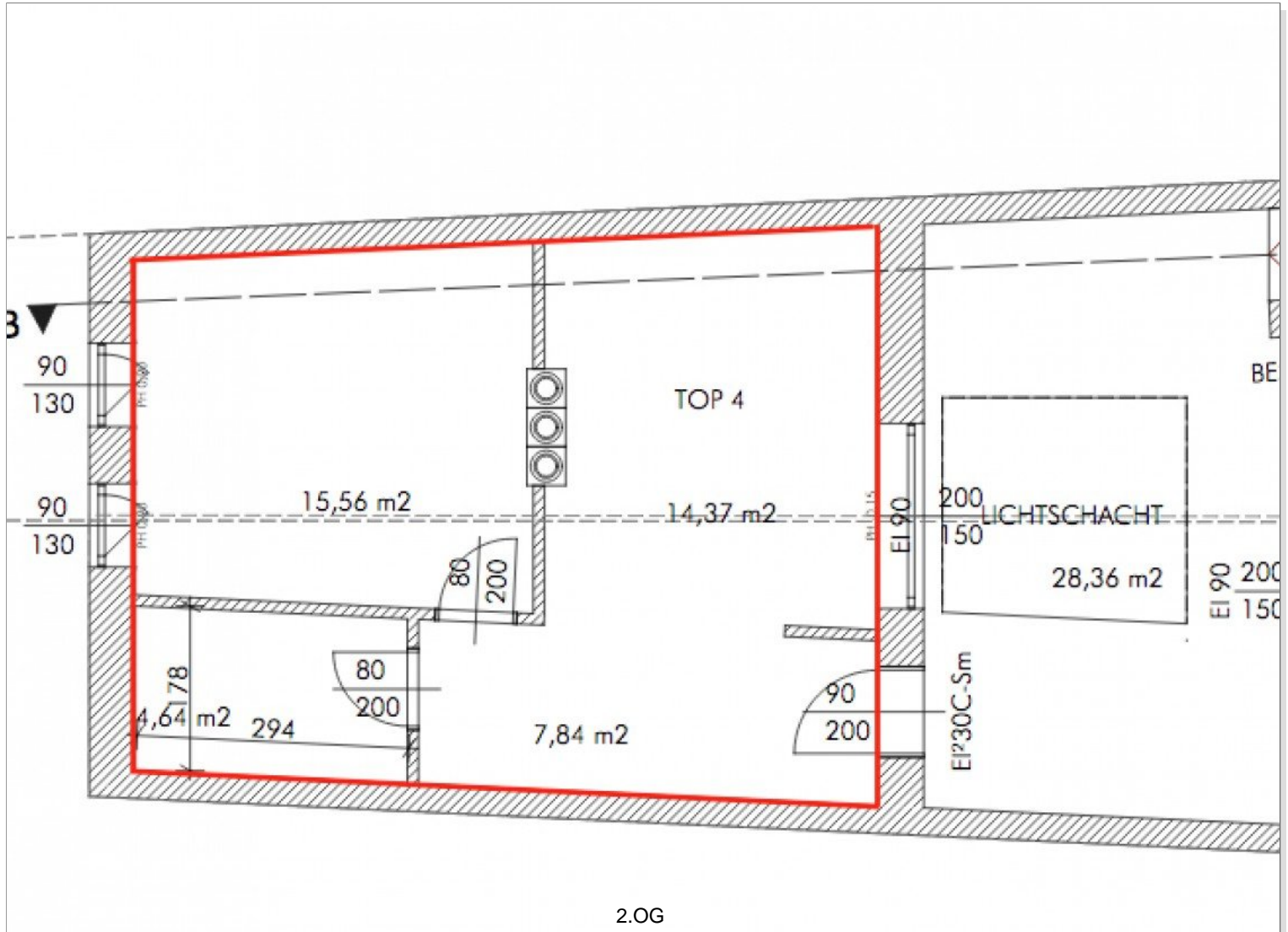
- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

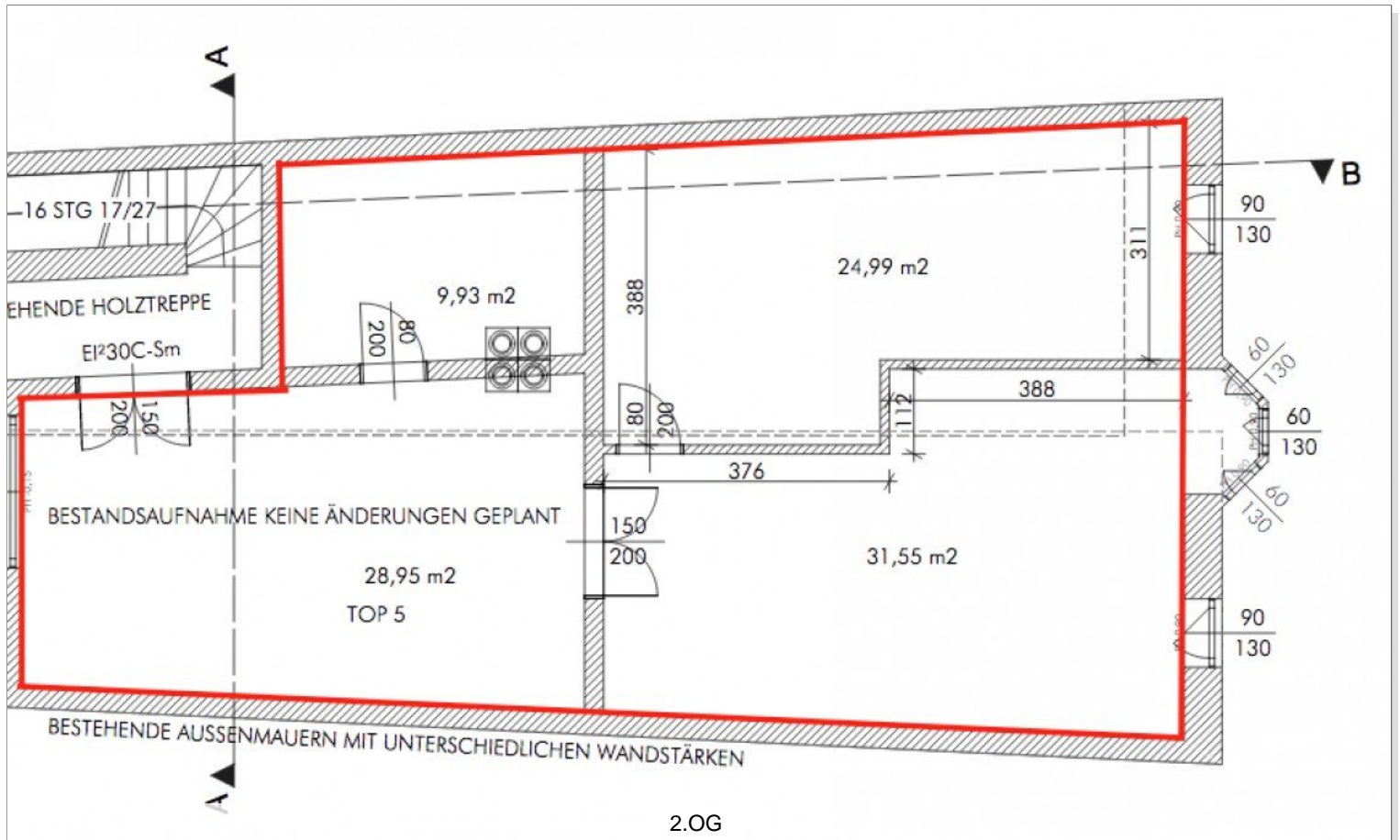
- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

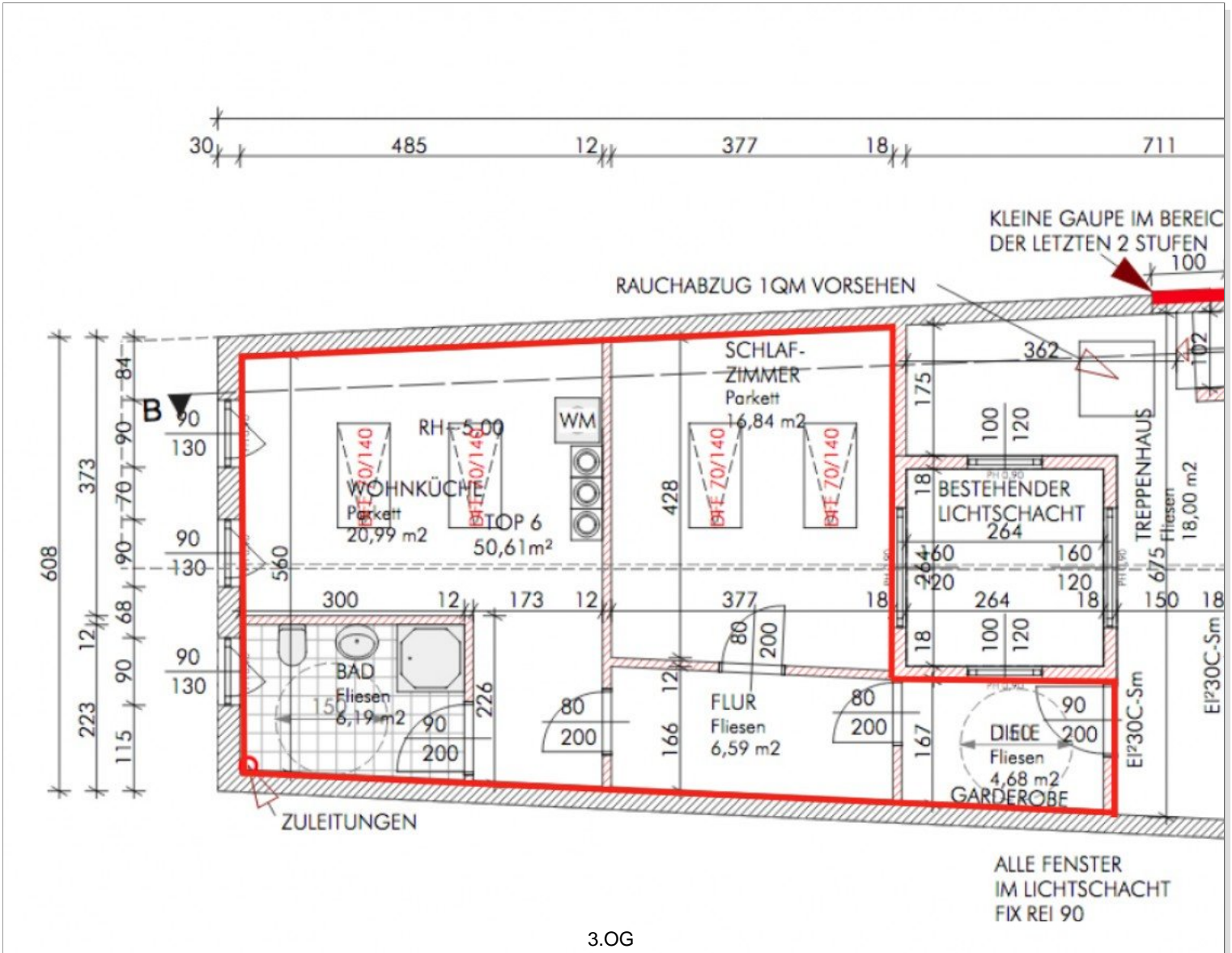
- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

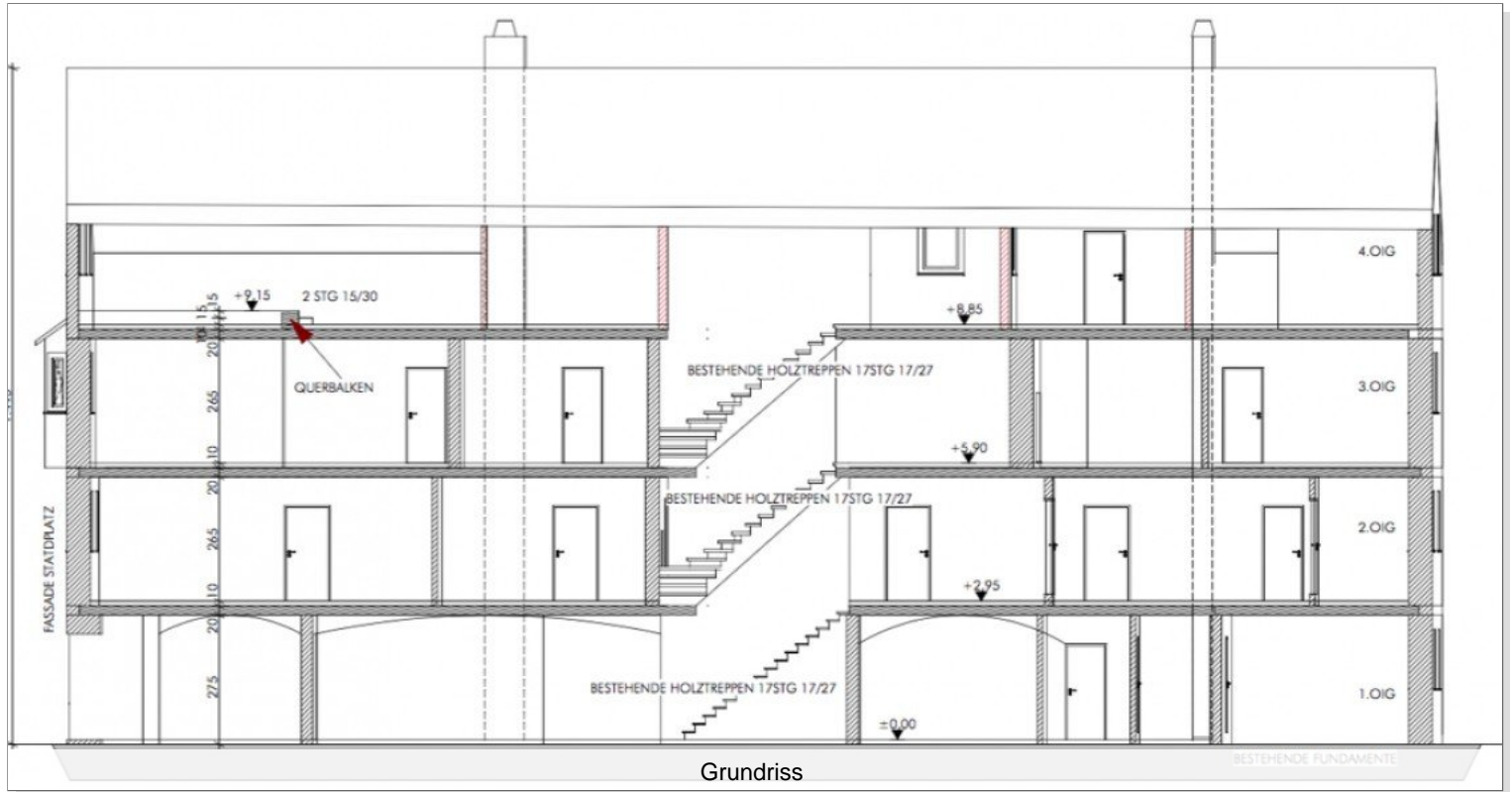
- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



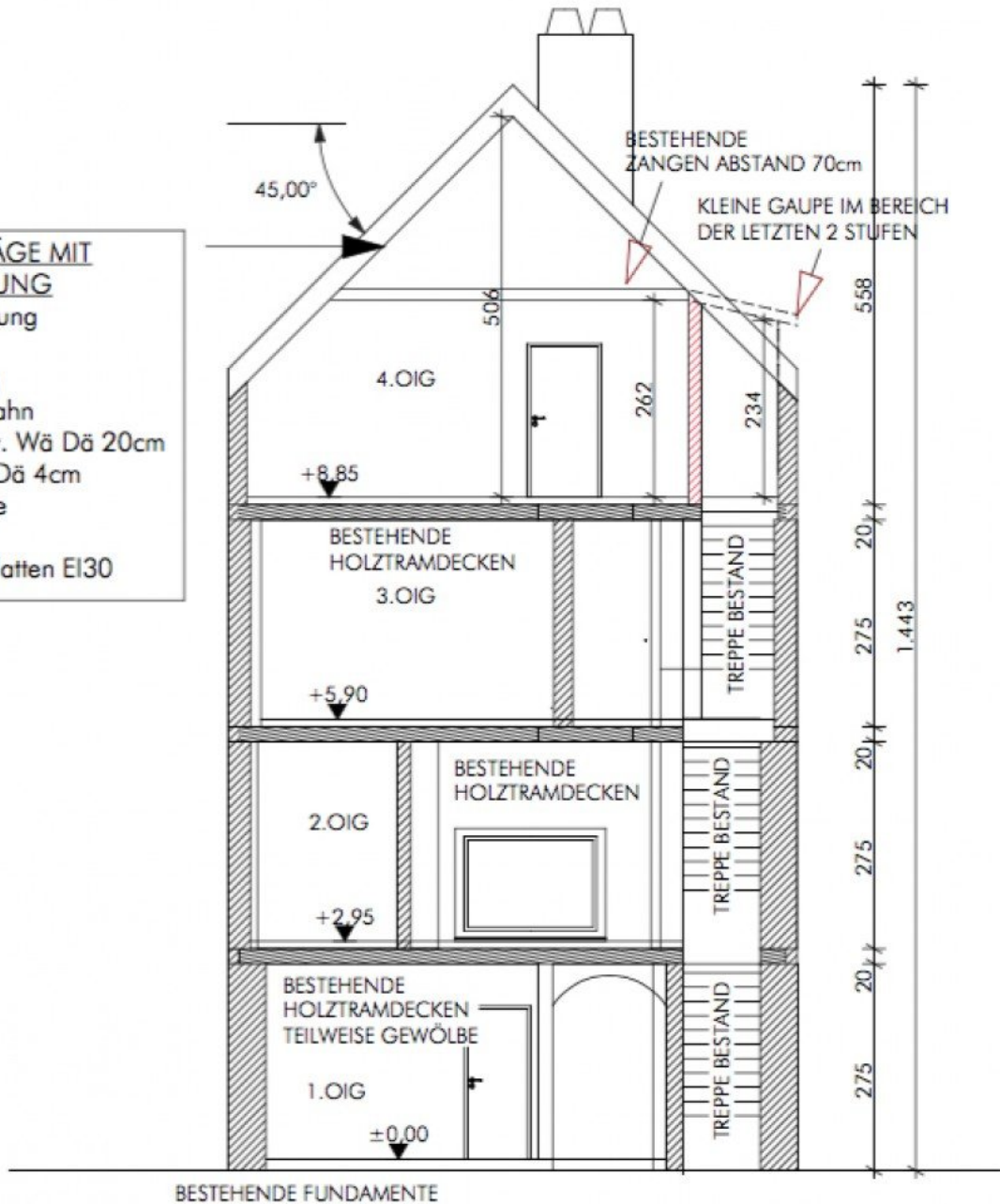
Eckdaten

- > Haus
- > Schärding
- > 11 Zimmer

- > 558,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schär



DACHSCHRÄGE MIT VOLLDÄMMUNG
Schindeldeckung
Lattung
Konterlattung
Unterspannbahn
Sparren dazw. Wä Dä 20cm
Lattung Wä Dä 4cm
Dampfbremse
Streulattung
Feuerschutzplatten EI30



SCHNITT A-A
Grundriss

1:100

