



#0004000532

## Landhaus in erhabener Lage

4782 St. Florian



Purchase price: On request

Living Area: 230,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

### LA VITA CON VISTA

Seiner ländlichen Umgebung angepasst darf man dieses Haus in einmaliger Lage getrost als Villa deklarieren!

Im Stile der 80er-Jahre erbaut und dennoch in zeitlosem Charme erhalten geblieben.

Genießen Sie auf einem Grundstück mit über 8.000m<sup>2</sup> Ihr Leben und lassen Sie die ausladende Weitsicht auf sich einwirken!

Eine unvergleichbare Granit-Terrasse mit ansprechendem Pool lässt Sie und Ihre lieben Freunde die schönen Seiten des Lebens genießen!

Großzügige Aufteilung auf zwei Ebenen:

Wohnfläche Erdgeschoss ca. 105 m<sup>2</sup>, Obergeschoss ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Nutzfläche Kellergeschoss ca. 105 m<sup>2</sup>

Highlights:

Vollmöbliert

4 Schlafzimmer, eines davon mit Ankleidezimmer

großzügiges Badezimmer

Garage mit 2 Stellplätzen

offener Kamin auf der Terrasse

Idyllische Gartenanlage mit altem Baumbestand

Granit-Terrasse mit Edelstahlpool

Kapelle im Garten

Moderne Erdwärmeheizung mittels Fußbodenheizung

Eigener Brunnen und Ortswasser, Glasfaseranschluss möglich, Kanalanschluss.

Dank der naheliegenden Infrastruktur erreichen Sie innerhalb weniger Minuten Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, den Autobahnanschluss der A8, Restaurants, Cafes, Ärzte, .....

SCHÄRDING - die malerische Stadt in Oberösterreich liegt direkt am Inn, einem Nebenfluss der Donau. Das Besondere an Schärding ist die wunderschöne barocke Architektur, welche die kleine Stadt zu einem beliebten Ausflugs- und Urlaubsziel macht. Die zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten, das reichhaltige Kulturangebot und die freundliche Art der Einheimischen



laden zum Genießen und Verweilen ein.

Gerne dürfen wir Sie nach einem kurzen Telefonat auf eine ausgedehnte Besichtigung einladen!

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, 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](http://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	1981
Heating	Underfloor Heating: Geothermal Energy
Car Spaces	5 x Open, 2 x Garage

### AREAS

Living Area	ca. 230 sqm
Usage Area	ca. 298 sqm
Base Area	ca. 8.253 sqm
Cellar Area	ca. 105 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	09.09.2023
Valid until	08.09.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	84,90
HWB Class	 C
fGEE Value	1,11
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	4
Toilets	4
Bedrooms	4
Terraces	2
Balconies	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****TOTAL**

Commission Buy	3,6% inkl. Ust.
----------------	-----------------

**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

#### Gastronomy

Landhotel Gasthof Sankt Florian

#### Tourism

Schärding

#### Transport

Schärding

#### Other

Büchl Schärding

Waschstraße / Autoreinigung

#### Health

LKH Schärding





GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

