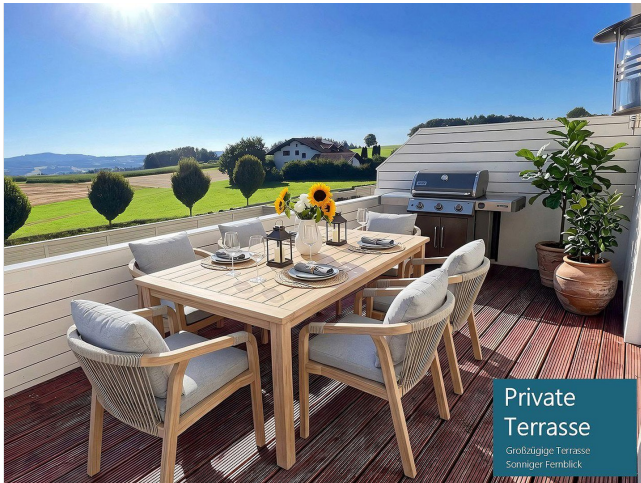


# Exposé

Wohnung in Passau

**NEUBAU - BEZUGSFERTIG**



Objekt-Nr. OM-330649

**Wohnung**

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Gott

94032 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorteile einer Wohnungsgemeinschaft genießen aber trotzdem in einem Reihenhaus leben.

Die 2025 fertiggestellten Wohnungen wurden als Reihenhäuser konzipiert und sind vielfältig nutzbar, unter anderem als Zweitwohnsitz, als WEG oder mit Pflegepersonal dank des separaten Badezimmers.

Zwei Etagen bieten von offenen Wohn-Kochbereich mit Speisekammer und angrenzender Loggia bis hin zu den Schlafzimmern mit EnSuite ein angenehmes Wohlfühlklima. Dank der durchdachten Planung sind alle Bereiche sightgeschützt so dass man seinen Kaffee in Ruhe auf der Terrasse genießen kann.

Alle Informationen finden Sie auf unserer Webseite: [le-jardin.info](http://le-jardin.info)

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft, die Fotos präsentieren nur einen Einrichtungsvorschlag.

## Ausstattung

Weitere Informationen finden Sie unter der Webseite [le-jardin.info](http://le-jardin.info)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Weitere Informationen finden Sie unter der Webseite [le-jardin.info](http://le-jardin.info)

## Lage

Schardenberg (Österreich) gilt als Geheimtipp für lebenswerte Lage in der Natur und faire Immobilienpreise aber nur 10 Minuten nach Schärding oder 8 Minuten nach Passau ohne Ampel und Stau. Solche Immobilien kommen in dieser Lage selten auf den Immobilienmarkt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie

## HIGHLIGHTS



2 Schlafzimmer,  
großes Master  
mit Ankleide



Privates Grund-  
Eigentum als  
Garten/ Vorgarten



Fernbedienbare  
Einzelgarage



2 Bad EnSuite,  
Whirlpool Bad,  
separat Gäste-WC



Große Terrasse mit  
Sichtschutz zu den  
Nachbarn



Sonnenaufgang  
unverbaubar

## Highlights

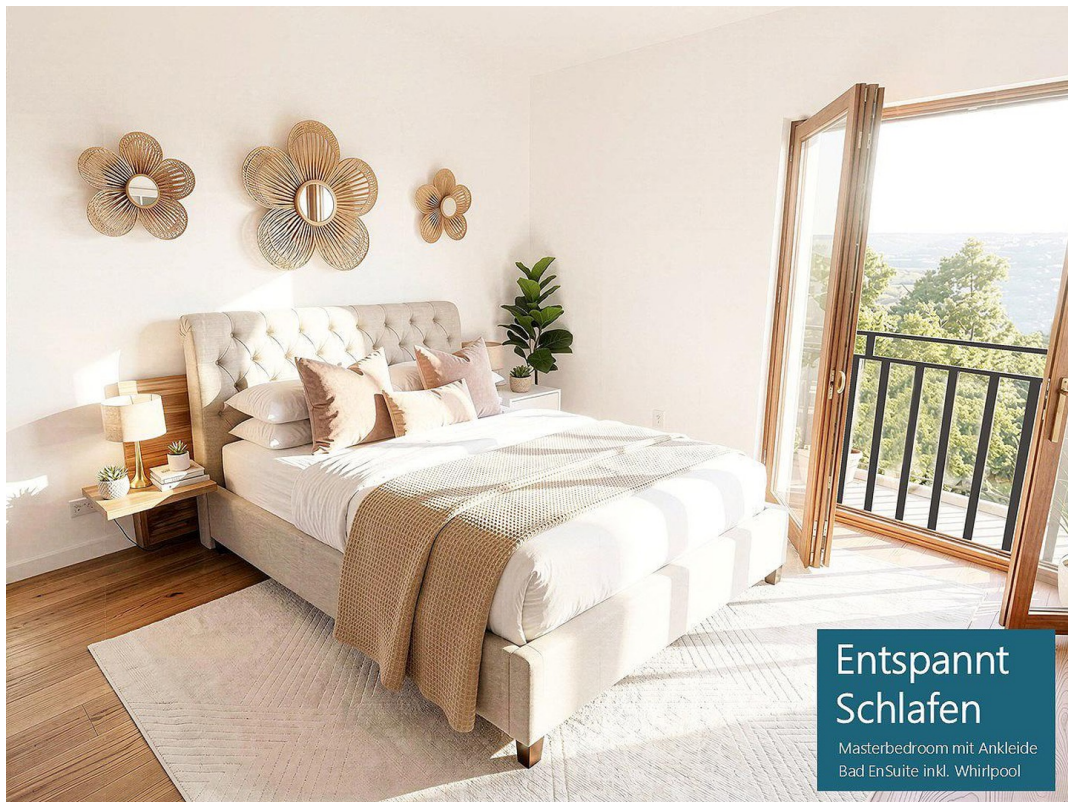


Gesellig  
Kochen

Heller Wohn-Kochbereich  
mit großer Glasfront

Küche

# Exposé - Galerie



**Entspannt  
Schlafen**  
Masterbedroom mit Ankleide  
Bad EnSuite inkl. Whirlpool

Masterschlafen



**Ungestört  
Arbeiten**  
Büro, Fitnessraum, Schlafräum  
Toller Platz für Ideen

Büro

# Exposé - Galerie



EnSuite

## AUSSTATTUNG



GÄSTE WC

Separates WC im Erdgeschoss



SPEISEKAMMER

Raum neben der Küche als Speise oder Garderobe nutzbar



WASCHNISCHE

Separate Nische für Waschmaschine und Trockner



ANKLEIDE

7 m<sup>2</sup> für SIE und ER, genug Platz für Schminktisch



ABSTELLRAUM

Großer Abstell-/Technikraum für mehr Stauraum



KÜCHEN

Alle Anschlüsse, auf Anfrage Küche mit Insel



BÄDER ENSUIT

2. Bad kann als Sauna oder Infrarotraum umgebaut werden



KAMINOFEN

Elektrischer Kaminofen mit verschiedenen Effekten

## Merkmale

# Exposé - Galerie

## AUSSTATTUNG



### TREPPEN

Eiche Echtholz Treppen  
Edelstahl Glas Geländer



### BELEUCHTUNG

LED Spots teilweise dimmbar  
Außenbeleuchtung



### SONNENSCHUTZ

Funkgesteuerte Rollläden in  
beiden Schlafzimmern



### TERRASSEN

Stromanschluss für Markisen,  
Pergola möglich



### KLIMAAANLAGE

Für alle die es kühler mögen,  
Klimasystem vormontiert



### HEIZUNG

Nahwärme Schardenberg  
mittels Flachheizkörper



### WOHNRAUMLÜFTUNG

Eigene zentrale Lüftung mit  
Zu- und Abluftköpfen



### PASSIVBAU

Massivbau für eine konstante  
Temperatur zu allen Zeiten

## Merkmale

## ZU FUSS



Gasthaus Bauer, Restaurant Kirchenwirt  
Gasthaus Maier



Zahnarzt, Allgemeinarzt,  
Physiotherapeut



Cafe Bäckerei Utz, Cafe Keimlingsbäcker



Bank Raiffeisen, ATM, Post



Spar, BIO Hofladen, Blumenladen



Sportplatz, Fußballplatz, Tennisplatz,  
Asphaltstockhalle, Yoga Klasse usw.



Autowerkstatt, Autohandel



Gemeindeamt, Gemeindebibliothek

## Umgebung

# Exposé - Galerie

## INNSTADT PASSAU



Nur 6 Minuten Fahrzeit ohne Ampel

Die Passauer Innstadt bietet alle Geschäfte von Metzgerei bis Bäckerei. Genießen Sie den Mix aus österreichischen und deutschen Lebensstil.

Geschäfte	Einrichtungen
> Norma / Edeka	> Fitness Studio
> Rossmann	> Blumenladen
> Metzgerei	> Apotheke
> Getränkeladen	> Post

### Umgebung

## Unsere Vorteile

**Leistbar**  
Immobilienpreise sind bei uns noch in Ordnung, Vorteil gegenüber Neubaupreisen in Passau ca. 800 Euro/m<sup>2</sup>



**Innhouse Banking**  
Lassen Sie sich ein Angebot von unserem Finanzpartner machen mit aktuell ab 2,45 % Zinsen (z.B. 1464€/Monat Rate, Laufzeit 30 Jahre, KP 420T, EK 50T)



### Überschaubar

Kaufnebenkosten von 6,5 %  
(Keine Provision, Pfandrecht Bank individuell zu berechnen)



### Fertiggestellt

Keinen Stress mit Doppelbelastung, versteckte Baukosten, Bauverzögerung oder Handwerker mangel  
Einfach einziehen!



### Finanzen

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss