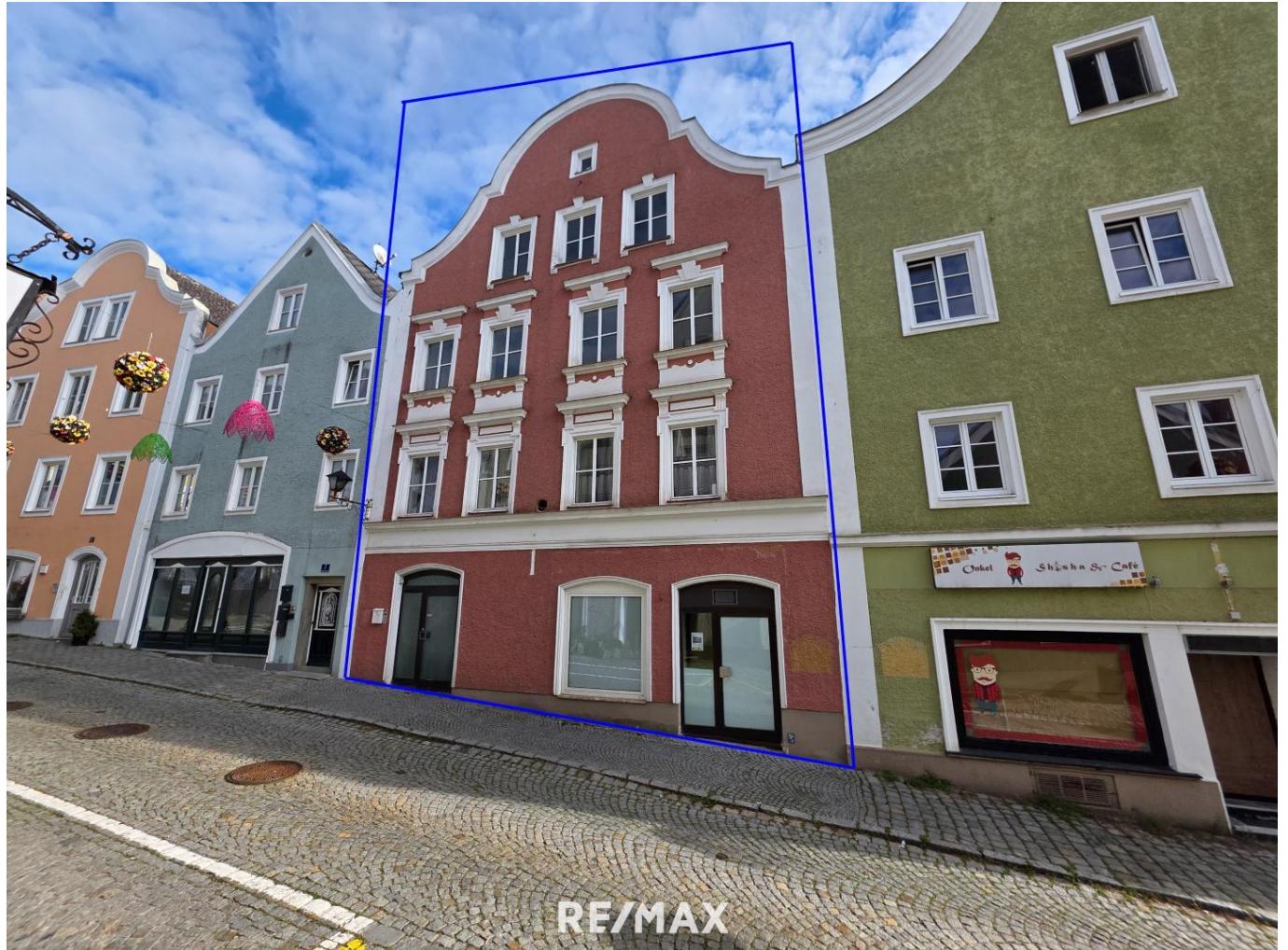


## Charmantes Stadthaus in der Altstadt von Schärding – renovierungsbedürftiges Juwel mit Geschichte



1\_Stadthaus Schärding

Objektnummer: 3040\_2097

Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4780 Schärding
<b>Baujahr:</b>	ca. 1935
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

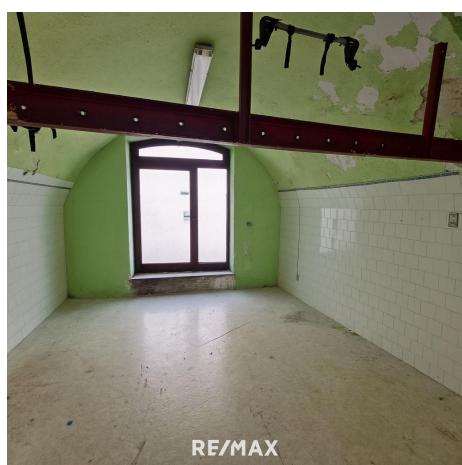


**Katrin Penninger**

RE/MAX Fit Schärding  
Ludwig-Pfliegl-Gasse 1  
4780 Schärding

H +43 (0)676 954 73 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







**RE/MAX**

# Objektbeschreibung

Charmantes Stadthaus in der Altstadt von Schärding – renovierungsbedürftiges Juwel mit Geschichte

Im Herzen der historischen Altstadt von Schärding befindet sich dieses charaktervolle Stadthaus aus dem Jahr 1935. Das Gebäude vereint zeitlosen Charme, authentische Bausubstanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Liebhaber alter Häuser, kreative Gestalter oder Investoren, die das Besondere suchen. (Das Haus unterliegt nicht dem Denkmalschutz!)

## Erdgeschoss – ehemalige Metzgerei mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Das Erdgeschoss umfasst rund 94 m<sup>2</sup> Nutzfläche und diente ursprünglich als Metzgerei. Derzeit wird dieser Bereich als Abstellfläche genutzt. Dank seiner straßenseitigen Lage und guten Erreichbarkeit eignet sich das Erdgeschoß hervorragend für Gastronomie, Einzelhandel, ein Atelier oder eine Werkstatt. Mit entsprechender Sanierung lässt sich hier ein lebendiger, einladender Geschäftsraum schaffen.

## 1. Obergeschoss – vermietete Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine bestehende, vermietete Wohneinheit mit einer Wohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup>. Sie gliedert sich in Flur, WC, Badezimmer, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer. Helle Räume und eine klassische Aufteilung verleihen dieser Etage ein angenehmes Wohngefühl.

## 2. Obergeschoss – weitere Wohnräume für individuelle Gestaltung

Das zweite Obergeschoss bietet drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Mit einer sorgfältigen Modernisierung lässt sich dieser Bereich zu einer attraktiven Wohnetage umgestalten – ob als großzügige Familienwohnung, separate Einheit oder zusätzliche Mietfläche.

## Dachgeschoss – Ausbaureserve mit Charme

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und eröffnet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum zu schaffen. Eine durchdachte Planung könnte hier ein besonderes Highlight entstehen lassen – etwa ein Atelier oder eine lichtdurchflutete Maisonette mit Blick über die Dächer der Stadt.

## Lage – Historisches Ambiente und zentrale Infrastruktur

Das Haus liegt inmitten der malerischen Altstadt von Schärding, nur wenige Schritte vom

barocken Stadtplatz entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte, Restaurants, Cafés, Schulen und öffentliche Einrichtungen. Die Uferpromenade am Inn ist bequem zu Fuß erreichbar und lädt zum Spazieren und Verweilen ein. Trotz der zentralen Lage profitiert das Gebäude von einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre und dem besonderen Flair der historischen Umgebung.

**Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.**Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 109.0 kW

mebedarf/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H D

eizwärm

ebedarf: