

**? Uneinsehbares Gartenjuwel in absoluter Grünruhelage –  
Ihr Rückzugsort in Wolfpassing | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23539**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3424 Zeiselmauer-Wolfpassing
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



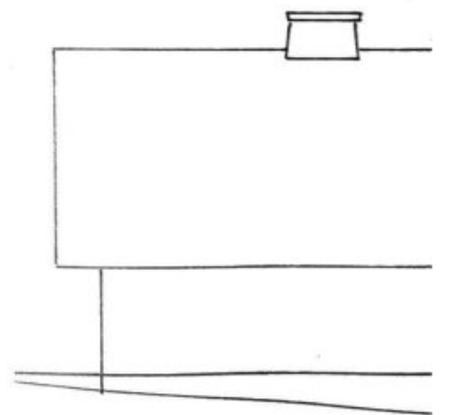
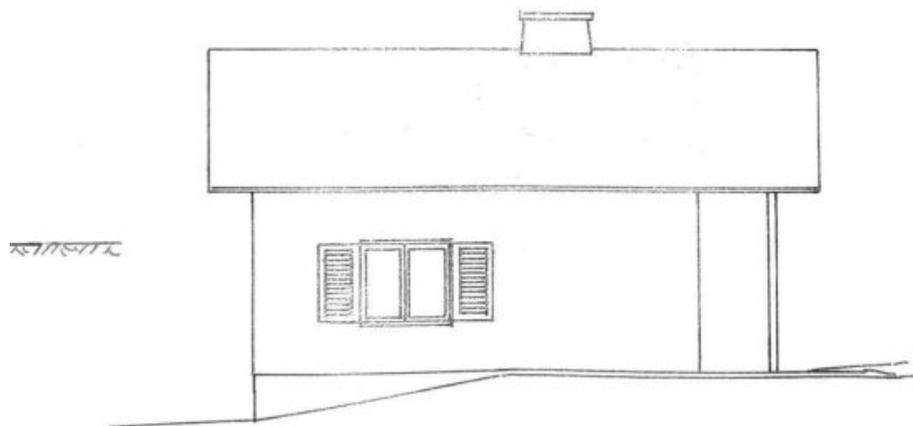
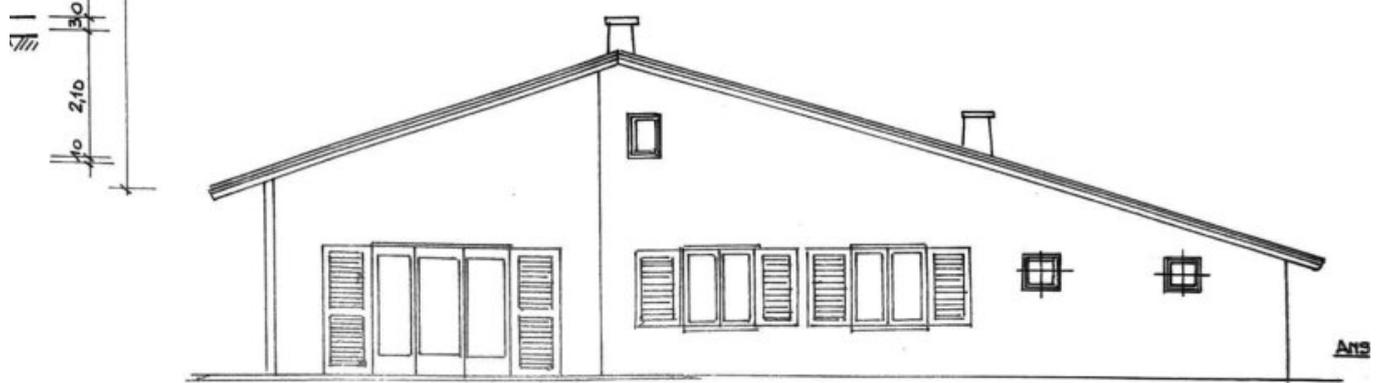
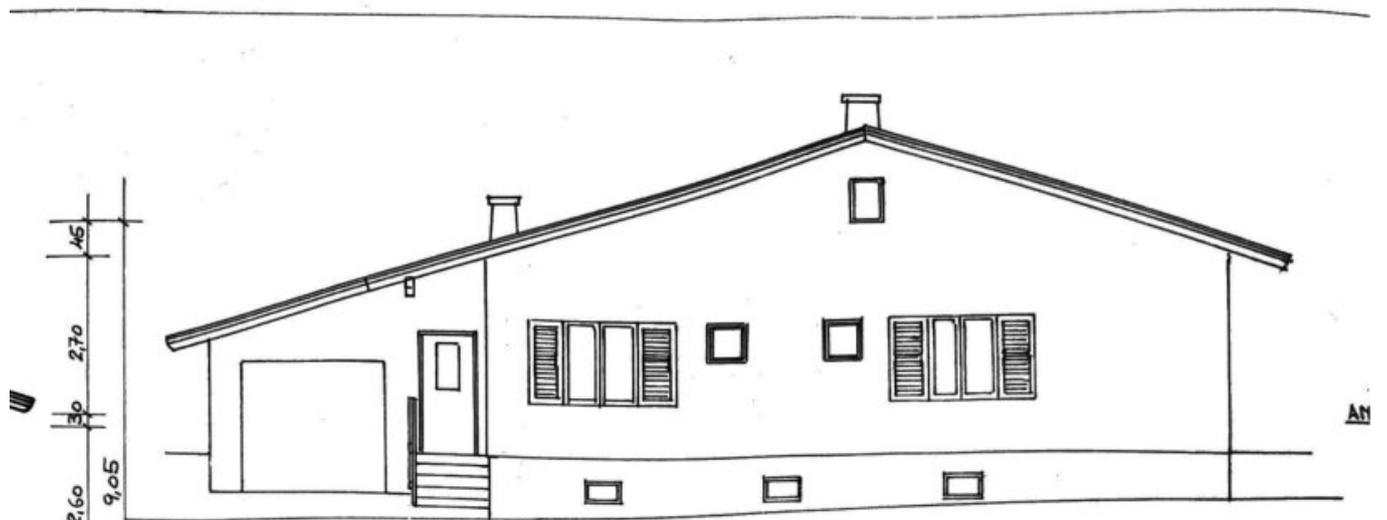
### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

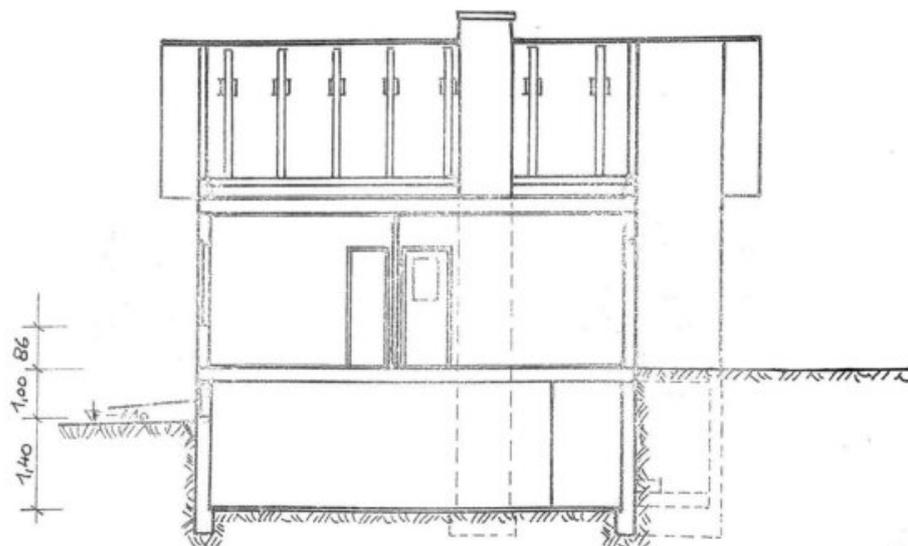
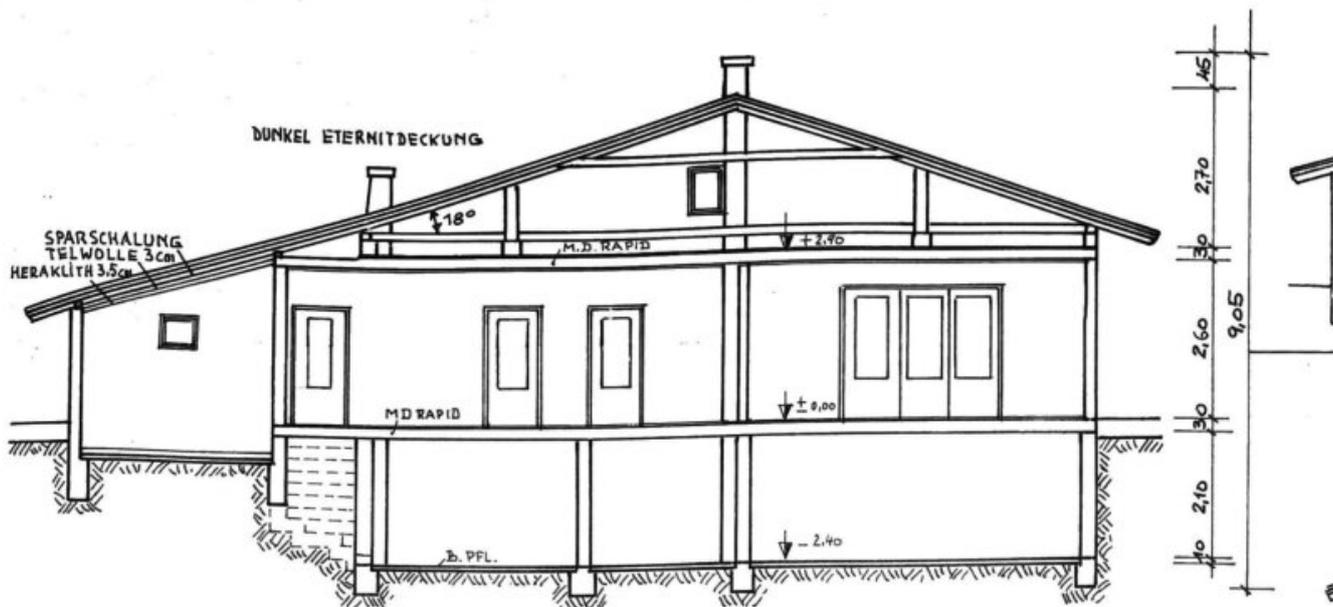
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



ANSICHT VON WESTEN

ANSICHT VON OSTEN





## Objektbeschreibung

### Willkommen an einem Ort, an dem Ruhe, Natur und Privatsphäre in perfekter Harmonie zusammentreffen.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer **der idyllischsten und ruhigsten Wohnlagen Niederösterreichs**. In einer kaum befahrenen Seitenstraße mit reinem Anrainerverkehr und umgeben von viel Grün, erleben Sie hier **pure Entspannung – frei von Lärm, Blicken und Hektik**.

Das **gesamte Grundstück ist uneinsehbar**, sodass Sie Ihre Freizeit im Garten oder auf der Terrasse **vollkommen ungestört genießen können** – ein echter Luxus, der heute selten geworden ist.

Mit einer Wohnfläche von **91,6 m<sup>2</sup>** auf rund **1.560 m<sup>2</sup> Grundfläche** eignet sich dieses Haus ideal für alle, die **Wohnen mit hoher Lebensqualität, Naturbezug und Rückzugsmöglichkeit verbinden möchten**.

Der **Kaufpreis von nur € 400.000,-** macht diese Kombination aus Lage, Grundstück und Potenzial besonders attraktiv.

### Highlights auf einen Blick

- **Uneinsehbares Grundstück mit dichter Bepflanzung & Altbaumbestand**
- **Absolute Grünruhelage ohne Durchzugsverkehr**
- **Maximale Privatsphäre & Ruhe in idyllischer Siedlungslage**
- **Großzügige Grundstücksgröße mit ca. 1.560 m<sup>2</sup>**
- **Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Erweiterung**

### Grunddaten

- **Wohnfläche:** ca. 91,6 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 1.560 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
- **Zimmer:** 4

- **Baujahr:** ca. 1970
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Zustand:** gepflegt, mit Adaptierungsmöglichkeiten
- **Lage:** ruhige Wohnsiedlung im Grünen, uneinsehbar

## **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Küche mit Essplatz
- Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- Drei vielseitig nutzbare Zimmer
- Tageslichtbad
- Separates WC
- große Garage
- unterkellert

## **Außenbereich – Ihr uneinsehbares Gartenparadies**

Das Grundstück beeindruckt nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch **seine komplette Abschirmung nach außen**: Dichte Bepflanzung, Hecken und Baumgruppen sorgen für **absolute Uneinsehbarkeit**, ohne dabei einengend zu wirken.

Ob Sonnenbaden, Garteln, Yoga im Grünen oder ein Barbecue mit Freunden – hier sind Sie **ganz für sich**.

Ein Gartenhaus, eine sonnige Terrasse und ein kleiner Pool (sanierungsbedürftig) runden das private Naturrefugium ab.

## **Lagebeschreibung – diskret, naturnah und gut angebunden**

Die Liegenschaft liegt in **Wolfpassing**, einem ruhigen Ortsteil von Königsbrunn am Wagram im Bezirk Tulln.

Die **Frankengasse** ist eine reine Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr – eingebettet in Wiesen und Gärten.

Was diese Lage so besonders macht:

- **absolute Ruhe**, keine Lärmbelästigung
- **uneinsehbares Grundstück** für höchste Privatsphäre
- **grüne Umgebung**, ideal für Spaziergänge & Erholung
- **trotzdem schnell in der Stadt:**
  - Tulln: ca. 10 Minuten
  - Wien Stadtgrenze: ca. 30 Minuten
  - Öffentliche Verkehrsmittel & Infrastruktur in erreichbarer Nähe

**„Der angegebene Kaufpreis ist bereits sorgfältig und fair, auf Basis von Lage, Grundstücksgröße und Zustand der Immobilie, kalkuliert.“**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <2.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap