

**2-Familienhaus | 2 Wohneinheiten | Pool | Poolhaus |  
Sauna**



**Objektnummer: 3621**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edelmüllerstraße 30
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4061 Pasching
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	224,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	123,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,79
Kaufpreis:	597.000,00 €
Betriebskosten:	173,00 €
Heizkosten:	180,00 €
Infos zu Preis:	

Ablöse für Küche nach Vereinbarung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









# Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung  
**Ihrer Traumimmobilie?**

Mit unseren Finanzexperten sind  
Sie sicher **gut beraten**. Wir finden  
**Ihre individuelle Lösung!**

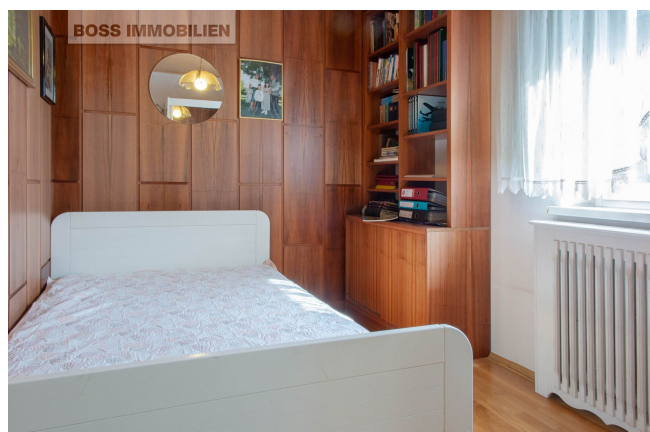
**Jetzt clever  
finanzieren!**



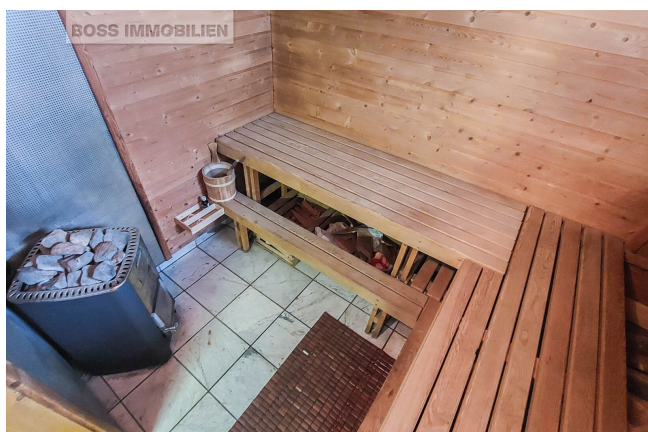

















Best of Service & Safety - since 2002



Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [f](#) [t](#) [i](#) [g](#)





224 m <sup>2</sup>	8	30 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Zimmer	Terrasse

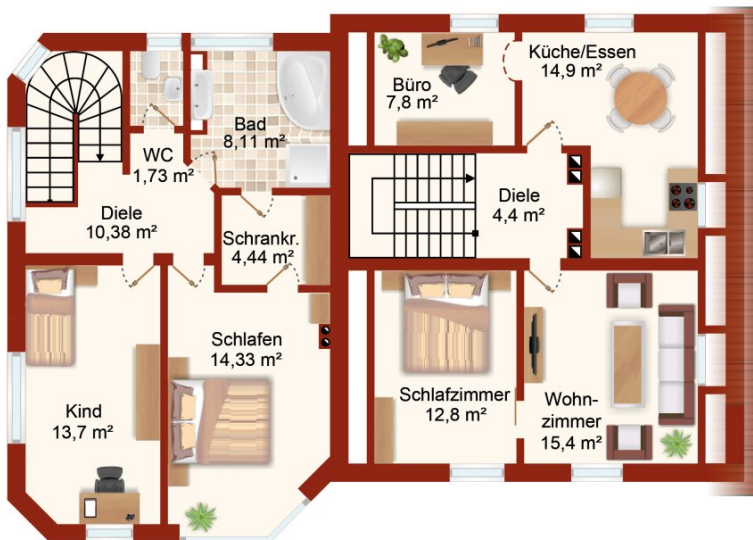
## Haus Edelmüllerstr. 30, 4061 Pasching



DG  
EG  
KG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien



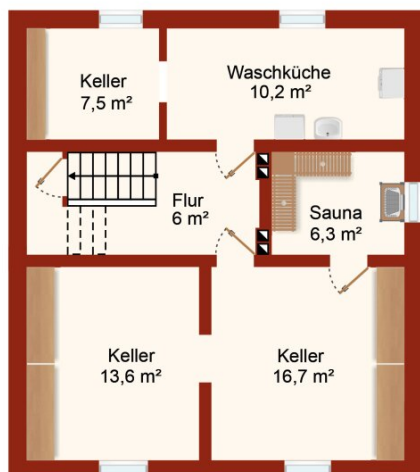
DG  
EG  
KG

224 m <sup>2</sup>	8	30 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Zimmer	Terrasse

## Haus Edelmüllerstr. 30, 4061 Pasching

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.





+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

224 m <sup>2</sup>	8	30 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Zimmer	Terrasse

## Haus Edelmüllerstr. 30, 4061 Pasching

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

\*\*\*Besichtigen Sie das Haus hier bei einem 360 Grad Rundgang.\*\*\*

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang?v=3086903>

> Pasching | Haus | Kaufen <

## Exklusives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage mit Pool und vielen Extras

Entdecken Sie dieses charmante Zweifamilienhaus mit 8 Zimmern, das durch seine ruhige Lage und zahlreichen Annehmlichkeiten überzeugt. Erbaut in den Jahren 1955 und 2000, bietet es modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten mit insgesamt 3 WC, 2 Bädern mit Fenster, Dusche und Badewanne sowie separaten WCs.

Zu den besonderen Highlights gehören ein Pool mit Überlauf und Poolhaus inklusive Dusche, eine Holzofensauna im Keller, eine Werkstatt, diverse Lagerräume, eine Garage, ein Edelstahlcarport sowie ein eigener Hausbrunnen mit Speckpumpe. Rollläden, Fußbodenheizung und Wandheizung sorgen für zusätzlichen Komfort.

Hier finden Sie Raum für die ganze Familie und haben die Möglichkeit, in Ihrem eigenen Zuhause zu entspannen und die Ruhe zu genießen.

### Besonderheiten:

im Neubau Baujahr 2000:

- Rollläden in Schlaf- und Wohnzimmer
- Fußbodenheizung
- Wandheizung im Bad und Wohnzimmer
- Pool mit Überlauf



- Außendusche
- Hausbrunnen mit Speckpumpe
- Carport in Edelstahl
- Kaminofen
- Schrankraum

im Neubau Baujahr 1955:

- BWT-Entkalkungsanlage
- Starkstrom in der Garage
- letzte Renovierung 2010

**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](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.400m  
Apotheke <950m  
Krankenhaus <6.975m  
Klinik <1.400m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.075m  
Schule <1.000m  
Universität <4.550m  
Höhere Schule <8.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <950m

**Sonstige**

Bank <950m  
Geldautomat <900m  
Post <950m  
Polizei <1.625m

**Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <1.975m  
Autobahnanschluss <4.200m  
Flughafen <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap