

# **Mostviertler Vierkanthof mit Erweiterungspotenzial & Baugrund**



**Objektnummer: 4881**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3261 Wolfpassing
<b>Wohnfläche:</b>	187,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	397,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.656,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,11
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +436701978445

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







Neutor  
Real Vertrieb

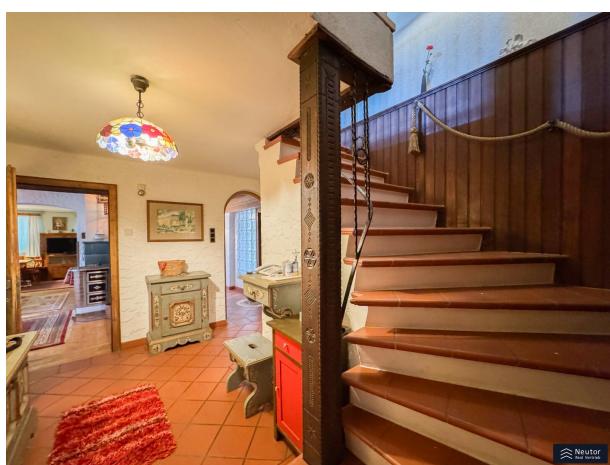


Neutor  
Real Vertrieb





Neutor  
Real Vertrieb



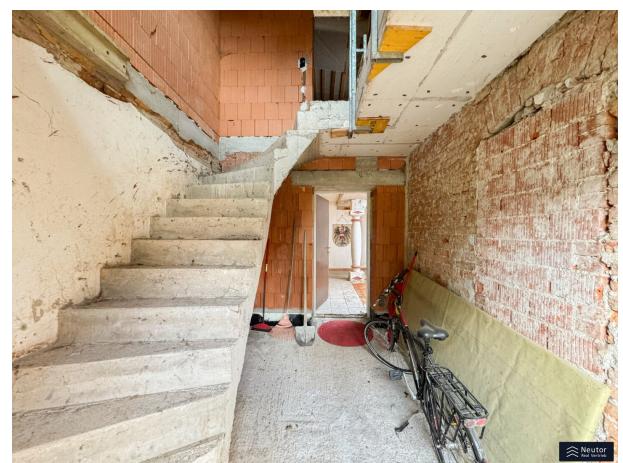




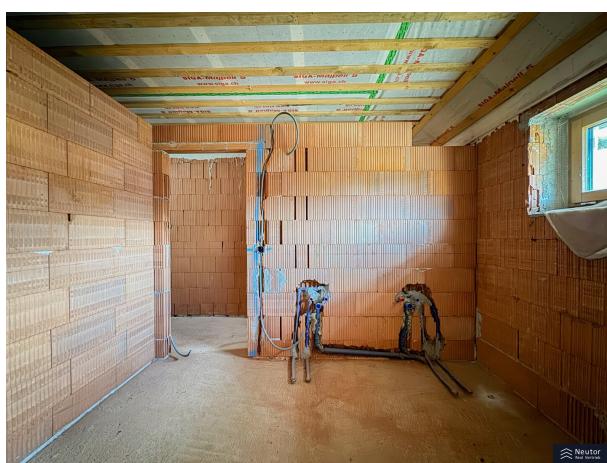


 Neutor  
Real Vertrieb



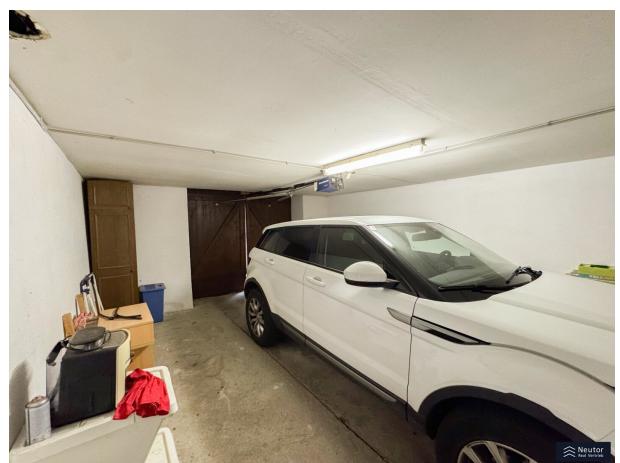


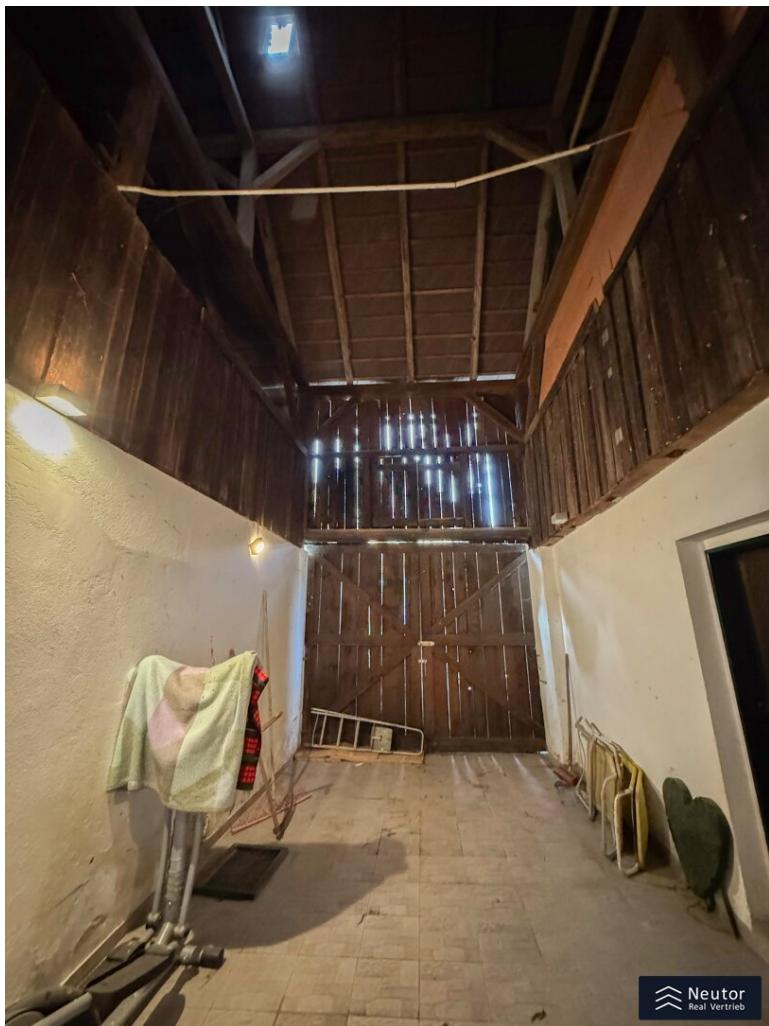






 Neutor  
Real Vertrieb

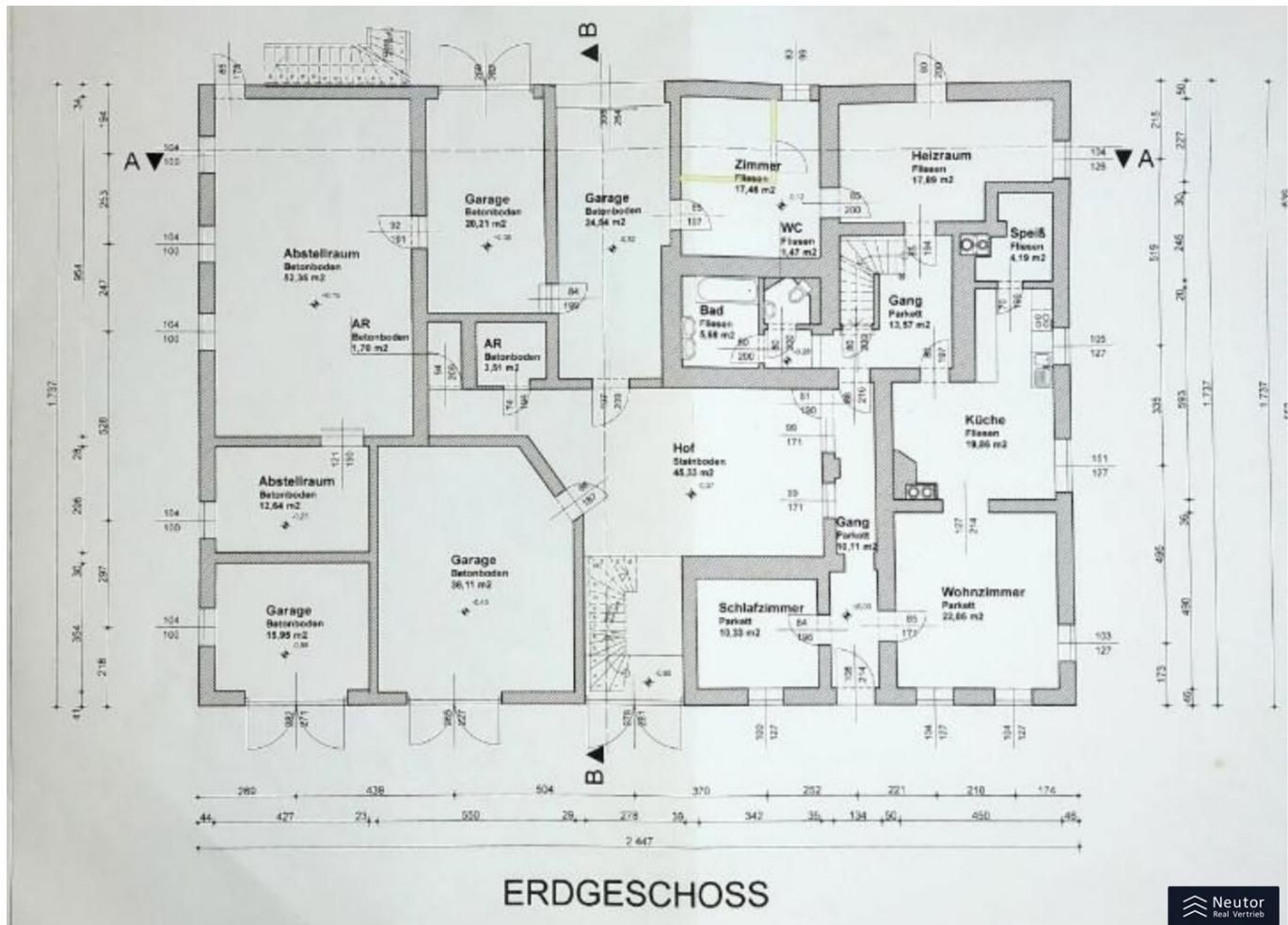


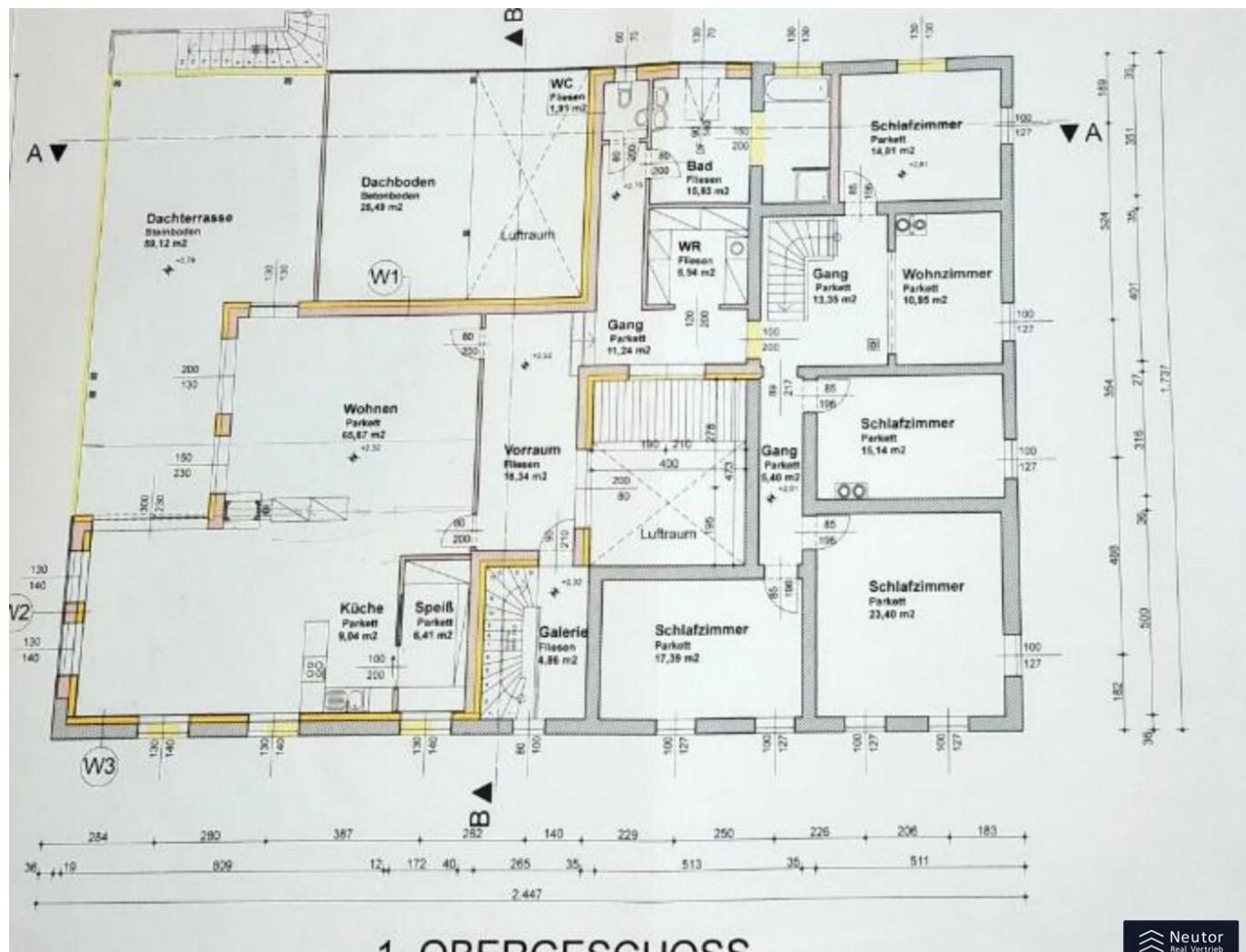


 Neutor  
Real Vertrieb









## 1. OBERGESCHOSS



Niederösterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

#### **Verwendungszweck:**

Druckdatum: 13.11.2022

# Objektbeschreibung

## Willkommen auf Ihrem neuen Lieblingsplatz – einem bezaubernden Vierkanthof in Wolfpassing!

Am malerischen Ortsrand, eingebettet in Ruhe und Natur, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Anwesen. Umgeben von einem weitläufigen Garten, eröffnet sich hier ein Ort voller Möglichkeiten – ideal, um Ihre Wohnräume nach Herzenslust zu gestalten.

Ein besonderes Highlight: Der Hof bietet **Raum für zwei getrennte Wohneinheiten**, die sich perfekt für **Generationenwohnen, zwei Familien** oder eine **Kombination aus Wohnen und Arbeiten** eignen. So können mehrere Lebenskonzepte harmonisch unter einem Dach verwirklicht werden – mit genügend Platz für Privatsphäre und Gemeinschaft zugleich.

Eine der Einheiten befindet sich im **Rohbauzustand** und lädt dazu ein, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen in die Gestaltung einfließen zu lassen – hier können Sie Ihren persönlichen Wohnraum von Grund auf formen.

Mit insgesamt **sechs Schlafzimmern** bietet das Anwesen reichlich Raum für Familie, Freunde und Gäste. Die **gemütliche Wohnküche** wird schnell zum Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem gemeinsam gekocht, gelacht und gelebt wird.

Besonders stimmungsvoll wird sich der **Innenhof mit seinen Arkaden** nach einem kleinen Facelift zeigen: hier lässt sich an lauen Sommerabenden wunderbar verweilen, während der Duft des Gartens in der Luft liegt.

Für wohlige Wärme sorgt im Winter der **Kachelofen im Wohnzimmer**, und wer Entspannung sucht, findet sie in der hauseigenen **Sauna**. Weinliebhaber werden sich über den **Weinkeller** freuen, der zum stilvollen Lagern und Genießen einlädt.

Auch praktische Vorzüge kommen nicht zu kurz: Zwei **Garagen** bieten Platz für Ihre Fahrzeuge, und dank der Möglichkeit zur **Nutztierhaltung** dürfen sich auch tierische Mitbewohner über viel Freiraum freuen.

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Familien – der **Kindergarten** liegt nur wenige Gehminuten entfernt, der **Golfplatz** in der Nähe sorgt für Freizeitvergnügen, und über die **A1**, die Sie in nur wenigen Minuten erreichen, sind Sie bestens angebunden.

**Ein Ort, der Geschichte atmet und Zukunft schenkt – perfekt für Generationen, Familien oder alle, die das Landleben mit Komfort genießen möchten. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Vierkanthof verzaubern und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigstermin!**

## Lage + Infrastruktur

Die charmante Gemeinde **Wolfpassing** liegt im Herzen des **Mostviertels** – eingebettet zwischen **Steinakirchen am Forst** und **Wieselburg** – und vereint idyllisches Landleben mit einer ausgezeichneten Wohnqualität. Hier prägen weitläufige Wiesen, sanfte Hügel und prächtige **Vierkanthöfe**, umgeben von blühenden **Obstbäumen**, das Landschaftsbild – ein typisches Stück Mostviertler Lebensgefühl.

Wolfpassing ist eine **liebenswerte Wohngemeinde** mit landwirtschaftlichem Charakter, in der Ruhe und Naturverbundenheit spürbar sind. Neben den beiden Hauptdörfern **Wolfpassing** und **Zarnsdorf** finden sich auch kleinere, charmante Siedlungen, die dem Ort seine gemütliche und familiäre Atmosphäre verleihen.

Ideal mit dem Individualverkehr angebunden, ist die Lage dieser Immobilie bestens geeignet für **Naturliebhaber** und Familien. Einerseits erreichen Sie in wenigen Minuten umliegende **Wander- und Skigebiete** mit dem Auto, anderseits sind Sie bestens an die Städte Wien, St. Pölten, Amstetten oder Wieselburg angebunden. Ein perfekter Ort um Arbeit und Freizeitvergnügen zu kombinieren!

Ein kulturelles Highlight ist das **Schloss Wolfpassing**, das als Wahrzeichen der Gemeinde gilt und die Geschichte der Region auf eindrucksvolle Weise widerspiegelt.

## Kaufpreis: EUR 398.000,00

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises -> ENTFÄLLT bei  
HAUPTWOHNSITZANMELDUNG

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <6.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap