

## **Wohnoase im Grünen – Viel Platz für die ganze Familie!**



**Objektnummer: 7939/2300162832**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8162 Passail
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	197,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	396.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Emilia Sophie Jantscher**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf













Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause!

Dieses großzügige Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage von Passail vereint Wohnkomfort, Funktionalität und ein behagliches Ambiente. Die gepflegte Liegenschaft besticht durch ihre massive Bauweise, den sehr guten Gesamtzustand und die Möglichkeit, nach individueller Vereinbarung rasch einzuziehen. Hier genießen Sie ein harmonisches Wohnumfeld mit viel Grün und Privatsphäre – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit insgesamt vier geräumigen Schlafzimmern ausreichend Platz für die ganze Familie. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für helle, freundliche Wohnbereiche und ein angenehmes Raumgefühl. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnküche mit offenem Essbereich und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Der Wohnbereich punktet mit einem behaglichen Kachelofen und großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen. Im Obergeschoss gelangen Sie auf den Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne – ein idealer Rückzugsort für ruhige Momente.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen neben reichlich Stauraum auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Werkstatt oder Fitnessbereich. Ein Teil der bestehenden Möblierung, darunter ausgewählte Einrichtungsgegenstände in Wohn- und Schlafbereichen, kann bei Bedarf übernommen werden. Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen eine großzügige Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung – so ist auch für Gäste immer ausreichend Platz vorhanden. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine moderne Zentralheizung mit Hackschnitzel, die für wohlige Wärme und effizienten Betrieb sorgt. Am Dach ist bereits eine Technik installiert, die zur Unterstützung der Energieversorgung beiträgt und Ihnen langfristig zusätzliche Vorteile bieten kann.

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet viel Platz für Kinder, Haustiere oder Ihre individuellen Gartenträume.

Dieses Haus überzeugt durch seine ruhige Lage, die großzügige Raumaufteilung und zahlreiche praktische Details. Die Kombination aus moderner Haustechnik, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots!**

Falls ich telefonisch nicht direkt erreichbar sein sollte, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail oder WhatsApp. Vielen Dank – ich melde mich schnellstmöglich bei Ihnen zurück.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <9.000m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap