

# ARCHITEKTENVILLA mit Weitblick nahe Passau



**Objektnummer: 16480**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4785 Freinberg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,63
<b>Kaufpreis:</b>	1.240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

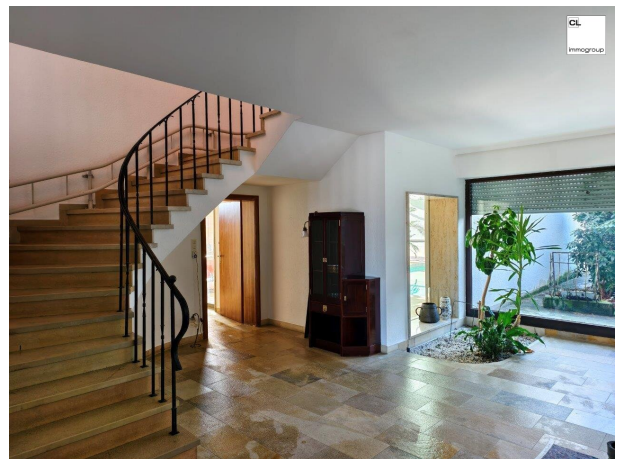
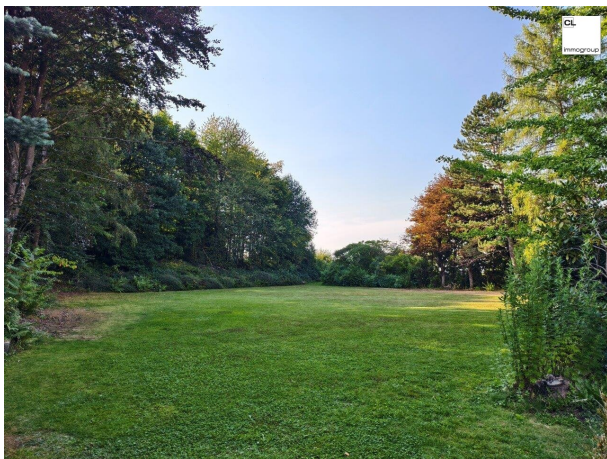


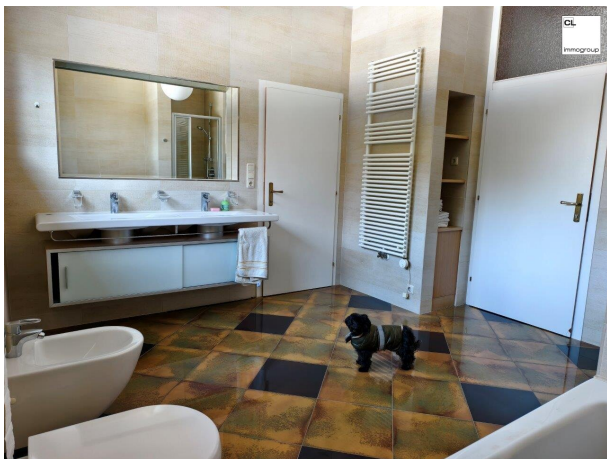
**Mag. Roman Dollberger**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 62 32 / 37 013







## Objektbeschreibung

Eingebettet in ein weitläufiges Grundstück mit altem Baumbestand und beeindruckender Fernsicht vereint diese großbürgerliche Liegenschaft stilvolle Architektur, großzügige Raumverhältnisse und ein exklusives Wohnambiente.

Bereits bei der Ankunft beeindruckt das repräsentative Anwesen mit einem großzügigen Vorplatz sowie einem elektrischen Einfahrtstor, das zur komfortablen Zufahrt führt. Eine geräumige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Im **Erdgeschoss** empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich. Auf dieser Ebene befindet sich zudem eine separate Gästewohnung mit eigenem Bad, WC sowie zwei Schlafzimmern – ideal für Gäste, Familie oder Personal. Ein besonderes Highlight ist der private Wellnessbereich mit Hallenbad, Sauna, Dusche sowie einem separaten WC – Ihre persönliche Wohlfühloase direkt im eigenen Zuhause.

Über eine elegante Marmortreppe gelangen Sie in das **Obergeschoss**, das mit einem großzügigen Wohnbereich begeistert. Der offene Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre, während der angrenzende Essbereich den perfekten Rahmen für gesellige Abende bietet. Die bereits eingerichtete Küche ergänzt den Wohnkomfort optimal.

Darüber hinaus stehen Ihnen auf dieser Ebene zwei weitere Schlafzimmer, ein Büro, ein Wirtschaftsraum, ein Schrankraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC zur Verfügung.

Das rund **6.000 m<sup>2</sup> große Grundstück** überzeugt durch seine außergewöhnliche Lage und Privatsphäre. Trotz der idyllischen Ruhe erreichen Sie die Stadt- und Staatsgrenze von Passau in nur etwa 1,5 Kilometern. Die hervorragende Infrastruktur der bekannten Drei-Flüsse-Stadt mit Klinikum, Universität, Schulen sowie dem historischen Domplatz Passau ist in wenigen Minuten erreichbar.

**Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen, exklusive Ausstattung und eine erstklassige Lage in Grenznähe zu schätzen wissen.**