

Exklusive Villa mit Weitblick nahe Passau – großzügiges Grundstück, maximale Privatsphäre und hochwertiges Wohnambiente



Objektnummer: 16588

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4785 Freinberg
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	340,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	E 161,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,63
Kaufpreis:	1.240.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

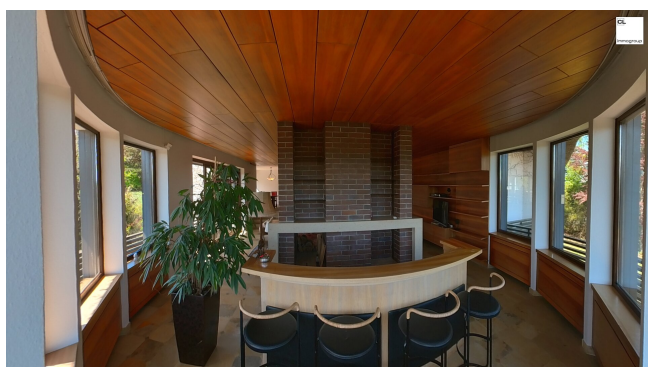
Ihr Ansprechpartner



Mag. Roman Dollberger

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee

H +43 62 32 / 37 013





Objektbeschreibung

Diese gutbürgerliche Villa befindet sich in ruhiger und außergewöhnlich schöner Aussichtslage gleich hinter der Staatsgrenze auf österreichischer Seite, nur wenige Minuten von Passau entfernt.

Das erhöht liegende Grundstück mit altem Baumbestand umfasst nahezu 6.000 m² und könnte um weitere ca. 3.000 m² erweitert werden – die gesamte Fläche ist Bauland. Die besondere Hang- bzw. Aussichtslage bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre, erstklassige Lichtverhältnisse und unverbaubare Fernblicke.

Das in den 1970er-Jahren in solider Ziegelbauweise errichtete Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und wurde hochwertig ausgeführt. Die Heizungsanlage wurde erst vor einem Jahr erneuert und durch eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen ersetzt.

Der großzügige Wohnbereich erstreckt sich über gut 340 m², die Gesamtfläche des Hauses beträgt mehr als 500 m².

Erdgeschoss

Nach dem Eingang gelangt man in das offene Stiegenhaus. Von hier aus führt der Weg auf der einen Seite in den großzügigen Wellnessbereich mit Hallenbad (4 × 8 m), Sauna und Badezimmer. Eine vorgelagerte Terrasse sowie ein offener Kamin ergänzen diesen besonderen Bereich.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Stiegenhauses befindet sich der Gäste- bzw. Personalbereich mit drei Zimmern und einem Badezimmer.

Auf dieser Ebene liegen außerdem die geräumige Doppelgarage sowie der großzügige Vorplatz mit elektrischem Einfahrtstor zur Zufahrt.

Obergeschoss

Über eine geschwungene Marmortreppe gelangt man in das Obergeschoss mit offenem Wohnbereich und hohen Räumen. Die Küche und der Essbereich liegen etwas erhöht. Der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin und Bar ist umlaufend von einem Balkon umgeben.

Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer, ein Büro mit drei Balkonen,

ein Badezimmer sowie ein Ankleidezimmer.

Keller und Dachräume

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei Technikräume sowie einen Lagerraum.

Zusätzlich stehen zwei Dachböden zur Verfügung: Einer befindet sich über den Schlafzimmern im Obergeschoss, ein weiterer Dachraum liegt hinter den Serviceräumen der Küche. Dieser Bereich ließe sich hervorragend zu einer großzügigen Terrasse mit herrlichem Blick über den Park ausbauen.

Lage

Die Villa überzeugt durch ihren gut geschnittenen Grundriss, ihre solide Bausubstanz und die besonders schöne, großzügige Grundstückslage. Passau ist mit dem Auto in nur etwa 5 Minuten erreichbar – unter anderem mit Krankenhaus, Dom und Universität. Auch Freinberg, Schardenberg und Schärding befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein außergewöhnliches Anwesen für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre, Natur und eine hervorragende Lage miteinander verbinden möchten.

Für weitere Fragen oder eine allfällige Besichtigung stehen wir gerne unter +43 664 120 79 80 zur Verfügung.