

***** Nicht-08/15-Villa mit Pool, Wellnessbereich & Heimkino



Objektnummer: 915

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Wolfpassing
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	265,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.253,00 m²
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nebojsa Stanisljevic

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T +43 13912230







Objektbeschreibung

Villa in Wolpassing mit Pool, Wellnessbereich & Heimkino

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur mehr Wohnfläche suchen, sondern **Raum zum Leben, Genießen und Ankommen**.

Auf einem ca. 1.482 m² großen Grundstück präsentiert sich diese großzügige Villa in Wolpassing mit rund 265 m² Wohnnutzfläche, individueller Architektur und einem Freizeitangebot, das weit über ein klassisches Einfamilienhaus hinausgeht.

Pool, Sauna und Dampfbad, ein eigenes Heimkino, Weinkeller und großzügige Wohn- und Außenbereiche schaffen ein Zuhause mit außergewöhnlich vielen Möglichkeiten – für Familie, Gäste, Hobbys und persönliche Rückzugsorte.

Eckdaten auf einen Blick

- Villa / großzügiges Einfamilienhaus
- ca. 265 m² Wohnnutzfläche
- ca. 1.482 m² Grundstück
- zwei großzügige Wohnebenen
- zusätzlicher Keller- und Freizeitbereich
- Schwimmbecken mit ca. 59 m²
- Garage mit ca. 60 m²
- Sauna & Dampfbad
- Heimkino
- Weinkeller
- Photovoltaikanlage mit Speicher
- Gasheizung mit Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen
- großzügige Garten- und Außenflächen

Die Flächenangaben basieren auf den vorliegenden Objekt- und Bauunterlagen.

Wohnen mit eigenem Charakter

Diese Villa folgt keinem standardisierten Grundriss.

Rundungen, unterschiedliche Raumgeometrien, zahlreiche Fensterflächen und großzügige Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen verleihen dem Haus seinen individuellen Charakter.

Mehr als 50 Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen immer wieder neue Blickbeziehungen zwischen Innen- und Außenraum.

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Großzügige Wohn- und Essbereiche bieten viel Raum für Familie, Gäste und gemeinsames Leben.

Im Dachgeschoss befinden sich die privaten Rückzugsbereiche des Hauses. Auch hier setzt sich das großzügige Raumgefühl fort.

Freizeit, Wellness & Genuss im eigenen Zuhause

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das umfangreiche Freizeitangebot.

Der Keller wurde nicht lediglich als klassische Abstellfläche konzipiert, sondern erweitert den Wohnwert des Hauses um mehrere Bereiche:

- privates Heimkino
- Sauna
- Dampfbad
- Weinkeller
- großzügiger Hobby- und Freizeitbereich
- Gäste- und Nebenräume

Damit entstehen Möglichkeiten, für die andernorts zusätzliche Wege notwendig wären – hier sind sie Teil des eigenen Zuhauses.

Sommer zuhause

Auch der Außenbereich ist ein wesentlicher Bestandteil der Immobilie.

Im Mittelpunkt steht das großzügige Schwimmbecken mit rund 59 m². Die umliegenden Garten- und Terrassenbereiche schaffen Raum für lange Sommertage, Familie, Freunde und entspannte Stunden im eigenen Garten.

Biotop, Brunnen und Gartenbewässerung ergänzen das Außenkonzept.

Die ca. 60 m² große Garage bietet darüber hinaus großzügigen Platz für Fahrzeuge, Fahrräder, Sportgeräte oder zusätzliche Lagerflächen.

Ausstattung & Besonderheiten

- großzügiges Schwimmbecken
- Sauna und Dampfbad
- eigenes Heimkino
- Weinkeller
- Kachelofen
- Photovoltaikanlage mit Speicher
- Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen
- mehr als 50 Fenster
- großer Keller- und Freizeitbereich
- großzügige Garage
- Biotop, Brunnen und Gartenbewässerung

Ein Haus mit Substanz und Möglichkeiten

Die Villa verbindet großzügige Dimensionen und eine besondere Architektur mit einem teilweise baujahrstypischen Ausstattungsstand.

Damit eignet sie sich besonders für Käufer, die nicht nach einem austauschbaren Neubau suchen, sondern ein Haus mit Charakter übernehmen und einzelne Bereiche langfristig nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Die wesentlichen technischen und objektspezifischen Informationen werden Interessenten im weiteren Verkaufsprozess transparent und ausführlich zur Verfügung gestellt.

Lagebeschreibung:

Wolfpassing ist Teil der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing im Bezirk Tulln und verbindet ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit guter regionaler Anbindung.

Dörflich geprägtes Wohnumfeld

Großzügiges Grundstück mit viel Privatsphäre

Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten im regionalen Umfeld

Gute Verbindung in Richtung Wien und Tulln

Alles, was Sie im Alltag brauchen – ganz nah:

Auch für Familien und den täglichen Bedarf bietet das Gemeindeumfeld eine gute Basis:

Kindergarten in Wolfpassing

Volksschule in Zeiselmauer

Ärztliche Versorgung im Gemeindeumfeld

Nahversorgung und Gastronomie in der Region

Bahnanschluss über Zeiselmauer-Königstetten

Sport- und Freizeitangebote in der Umgebung

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisljevic gerne telefonisch unter +43 699 11650314 oder per Mail unter stani@atrium-real.at zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <2.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap