*** ZWISCHEN ALLTAG, TRÄUMEN UND REALITÄT ***

Objektnummer: 915

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
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:	995.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marcel Lukac

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

H +43 699 11005309

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

KETTLER

Objektbeschreibung

Villa in Wolfpassing mit Pool, Wellness, Heimkino & privatem Gewölbe-Weinkeller

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 Wolfpassing mit rund 265 m² Wohnnutzfläche, individueller Architektur und einem Freizeitangebot, das weit über ein klassisches Einfamilienhaus hinausgeht.

Pool, Sauna und Dampfbad, ein eigenes Heimkino, eine private Bar, ein gemauerter Gewölbe-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
- außergewöhnlich großzügiger Keller- und Freizeitbereich
- insgesamt 3 Badezimmer
- Schwimmbecken mit ca. 59 m²
- Garage mit ca. 60 m²
- Sauna & Dampfbad
- privates Heimkino
- eigene Bar

- gemauerter Gewölbe-Weinkeller
- Photovoltaikanlage mit 19,8 kWp und Speicher
- 22-kW-Wallbox, laut Eigentümerangabe für bidirektionales Laden geeignet
- Gasheizung mit Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen
- großer Kachelofen als zusätzliche Wärmequelle
- 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.

Ein großer Kachelofen ergänzt das Heizsystem und übernimmt nach Erfahrung des Eigentümers bei entsprechender Nutzung einen wesentlichen Teil der Wärmeversorgung des Hauses.

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 der außergewöhnlich umfangreiche Keller- und Freizeitbereich.

Dieser wurde nicht lediglich als klassische Abstellfläche konzipiert, sondern erweitert das Haus um zahlreiche Bereiche für Freizeit, Wellness und Genuss:

- privates Heimkino
- eigene Bar
- Sauna
- Dampfbad
- gemauerter Gewölbe-Weinkeller
- großzügiger Hobby- und Freizeitbereich
- Gäste- und Nebenräume

Das private Heimkino ist unter anderem mit einem **Sony 4K 3D Beamer**, einem **Canton Chrono SLS 5.1 Surround-System** sowie einem **Cambridge Audio Verstärker** ausgestattet.

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. Das Dichtbetonbecken ist vollständig mit hochwertigem **Glasmosaik der Firma SICIS** verkleidet.

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 großzügigen Platz für Fahrzeuge sowie zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten. Laut Eigentümer besteht – abhängig von Fahrzeuggröße und Aufstellung – zusätzlich Platz für etwa **ein bis drei Motorräder**.

Energie & Technik

Auch technisch wurde das Haus in den vergangenen Jahren weiterentwickelt.

Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen zählt eine **Photovoltaikanlage von Sigenergy mit 19,8 kWp**, Speicher sowie einer **22-kW-Wallbox**, die laut Eigentümerangabe für bidirektionales Laden geeignet ist.

Damit verbindet die Immobilie ihre großzügige Architektur mit zeitgemäßer Energie- und Ladetechnik.

Ausstattung & Besonderheiten

- großzügiges Schwimmbecken mit SICIS-Glasmosaik
- Sauna und Dampfbad
- privates Heimkino mit hochwertiger Audio-/Videotechnik
- eigene Bar
- gemauerter Gewölbe-Weinkeller
- insgesamt 3 Badezimmer
- großer Kachelofen
- Photovoltaikanlage mit 19,8 kWp und Speicher
- 22-kW-Wallbox
- Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen
- mehr als 50 Fenster
- außergewöhnlich großzügiger Keller- und Freizeitbereich
- ca. 60 m² große 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

Die Übernahme von Mobiliar, Einrichtungsgegenständen und sonstigem Inventar erfolgt nach gesonderter Vereinbarung.

Die Fotos wurden mittels KI aufgebessert.

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 beachten Sie, 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 attraktiven 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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap