

EXKLUSIVE VILLA MIT PRIVATEM POOL, WELLNESS & HEIMKINO



Objektnummer: 997

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Wolfpassing
Baujahr:	1994
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	265,00 m²
Nutzfläche:	462,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	5
Garten:	1.253,00 m²
Keller:	145,00 m²
Kaufpreis:	1.195,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

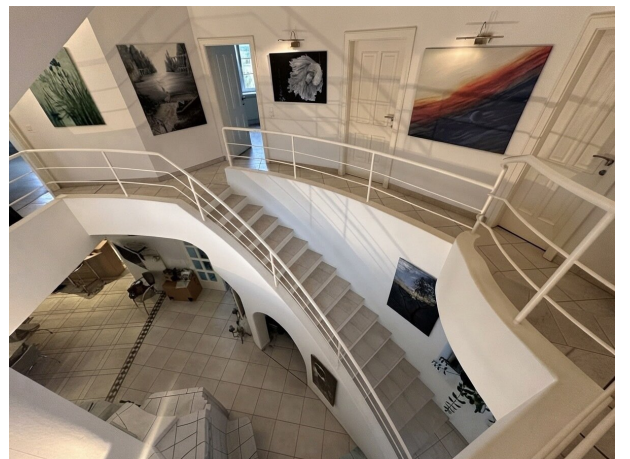
Ihr Ansprechpartner

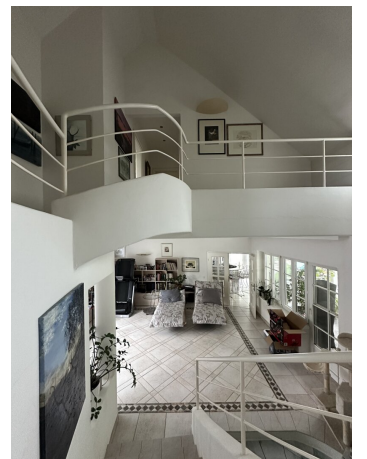
Andrijana Acimovac

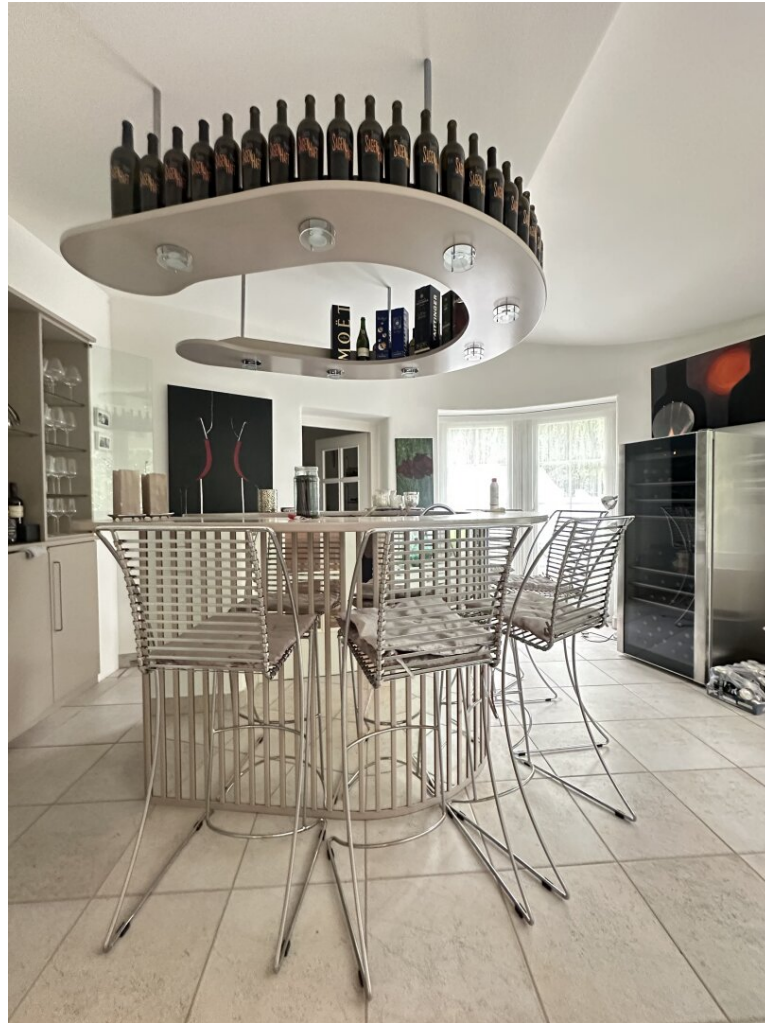
HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

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

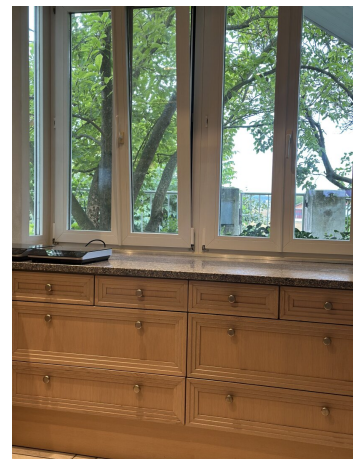






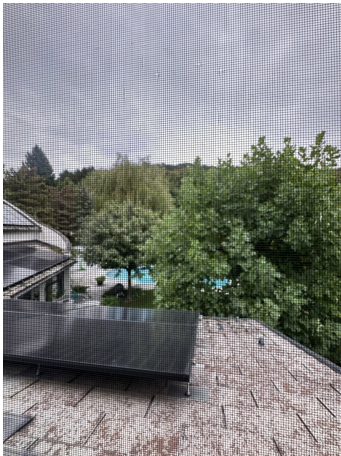


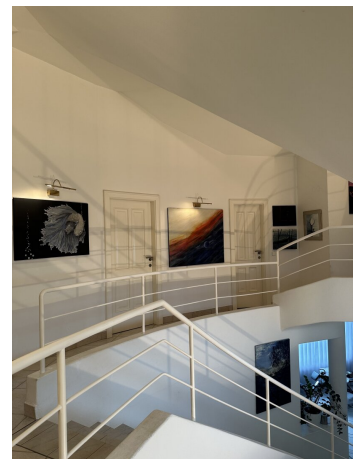




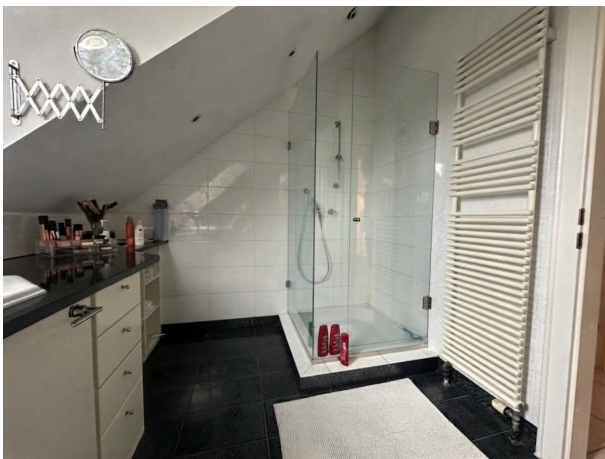
















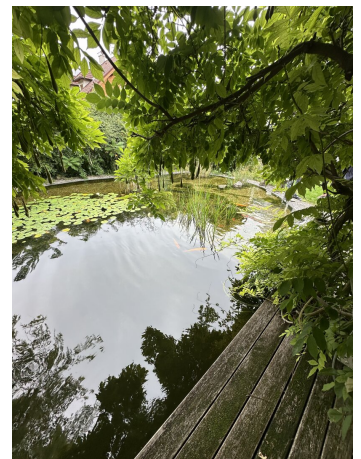




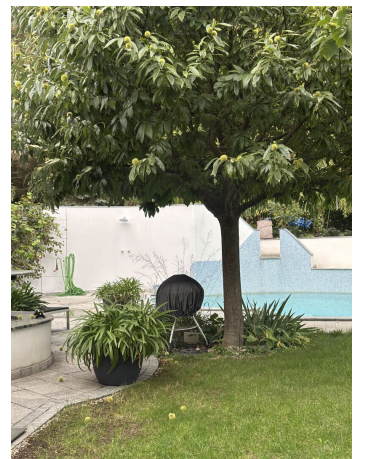


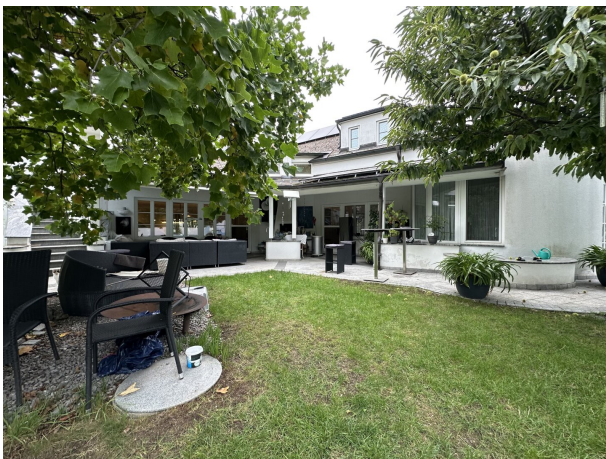




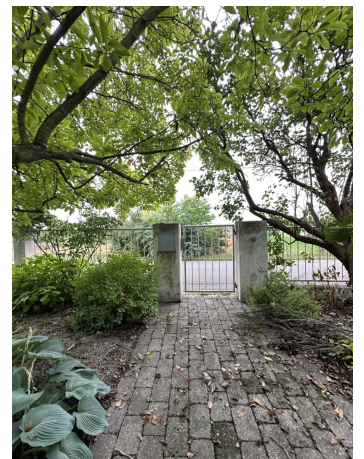








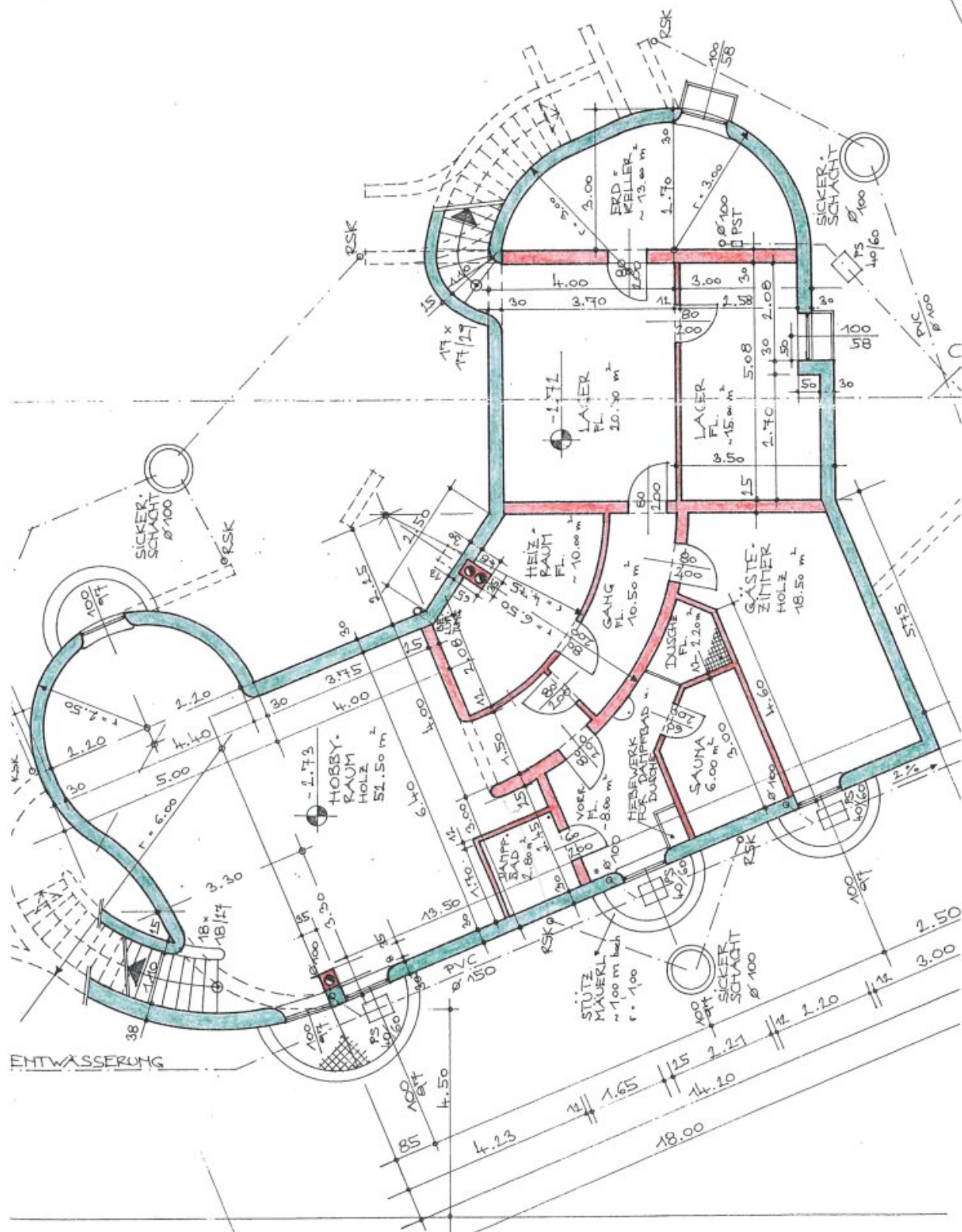








[illegible]



Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Architektur · Privatsphäre · Pool · Wellness · Heimkino · Weinkeller

Eine außergewöhnliche Villa mit privater Garten- und Wellnesswelt

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur großzügige Wohnfläche suchen, sondern **Architektur, Privatsphäre und außergewöhnliche Lebensqualität** miteinander verbinden möchten.

Auf einem ca. **1.482 m² großen Grundstück** präsentiert sich diese besondere Villa in Wolfpassing mit einer Wohnfläche von insgesamt rund **265 m²**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Hinzu kommen ca. **145 m² Keller- und Wellnessflächen** sowie eine großzügige Garage mit ca. **52 m²**. Auf Basis dieser Flächenangaben verfügt das Anwesen damit über rund **462 m² Gesamtfläche** in den Bereichen Wohnen, Keller/Wellness und Garage.

Das im Jahr **1994 errichtete Anwesen** wurde mit einer außergewöhnlichen architektonischen Handschrift gestaltet. Der großzügige Baukörper besteht aus dem Haupthaus und einem eigenständigen Gebäudeteil, in dem sich unter anderem die Garage befindet. Geschwungene Fassadenelemente, unterschiedliche Dachformen, zahlreiche Fenster und individuell gestaltete Übergänge verleihen der Villa ihren unverwechselbaren Charakter.

Besonders eindrucksvoll ist die Orientierung des Hauses: Die wesentlichen Wohn- und Aufenthaltsbereiche öffnen sich zum eigenen Garten. Dadurch entsteht im Inneren des Grundstücks ein **geschützter, nahezu abgeschirmter privater Lebensbereich**, der viel Ruhe und Privatsphäre bietet.

Das Ergebnis ist ein Anwesen, das Wohnen, Natur, Freizeit und Wellness auf besondere Weise miteinander verbindet.

ARCHITEKTUR

Ein Haus mit eigenständiger Formensprache

Diese Villa unterscheidet sich bereits auf den ersten Blick von klassischen Einfamilienhäusern.

Der große, individuell konzipierte Baukörper verbindet **geschwungene Linien mit klaren geometrischen Elementen**. Das Haupthaus und der angeschlossene Gebäudeteil mit Garage bilden gemeinsam eine großzügige Hausanlage, die sich harmonisch um die Garten- und Poollandschaft entwickelt.

Die Architektur wurde nicht nach einem standardisierten Grundriss gestaltet, sondern lebt von ihrer individuellen Raumaufteilung, unterschiedlichen Blickachsen und den zahlreichen Fensterflächen.

Zwei separate Zugänge von außen ermöglichen eine komfortable Erschließung des Hauses und unterstreichen die eigenständige Struktur der Anlage.

Im Mittelpunkt steht dabei immer die Verbindung zwischen **Innenraum und Garten**. Viele Räume orientieren sich zum geschützten Innenbereich des Grundstücks und profitieren dadurch von Licht, Grün und Privatsphäre.

ERDGESCHOSS

Großzügiges Wohnen, Kochen und Zusammensein

Das Erdgeschoss umfasst rund **145 m² Wohnfläche** und bildet das kommunikative Zentrum der Villa.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die großzügige Gestaltung spürbar. Die Raumfolge ist offen und fließend angelegt und verbindet die verschiedenen Lebensbereiche miteinander.

Den Mittelpunkt bildet die **großzügige Küche mit integriertem Essplatz**. Sie ist nicht nur funktionaler Arbeitsbereich, sondern ein zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste.

Daran schließt der atmosphärische **Kamin- und Kachelofenbereich** an. Der Kachelofen bildet einen charaktvollen Mittelpunkt und ergänzt die Gaszentralheizung um eine besonders angenehme Wärmequelle.

Von hier aus führt die Raumfolge weiter in das großzügige **Wohnzimmer**. Große Fensterflächen schaffen einen direkten visuellen Bezug zum Garten und lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich.

Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene bietet zusätzliche Flexibilität und kann beispielsweise als Arbeitszimmer, Bibliothek, Gästezimmer oder privater Rückzugsraum genutzt werden.

Die großzügige Gestaltung schafft sowohl Raum für den Alltag als auch für repräsentatives Wohnen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

DIE TREPPENANLAGE

Ein architektonisches Detail mit besonderem Charakter

Ein weiteres prägendes Element des Hauses ist die großzügige Treppenanlage, die Erd- und Obergeschoss miteinander verbindet.

Insbesondere das **individuell gestaltete, außergewöhnliche Treppengeländer** macht die Treppe zu einem architektonischen Bestandteil des Hauses und nicht lediglich zu einem funktionalen Erschließungselement.

OBERGESCHOSS

Private Rückzugsbereiche mit Terrassenbezug

Das Obergeschoss verfügt über rund **120 m² Wohnfläche** und ist stärker auf Privatsphäre und Rückzug ausgerichtet.

Hier befinden sich die privaten Wohn- und Schlafräume sowie weitere Badezimmer und Sanitärräume.

Besonders reizvoll ist die Verbindung eines privaten Bereichs mit der **Terrasse**, die einen unmittelbaren Zugang zum Außenbereich ermöglicht. Über die anschließende Treppenverbindung gelangt man direkt in Richtung Pool und Garten.

Dadurch entsteht eine sehr besondere Wohnsituation: Die privaten Räume öffnen sich nicht nur zur Terrasse, sondern über diese unmittelbar zum eigenen Garten und zur Poollandschaft.

Die großzügige Raumstruktur eröffnet darüber hinaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste, Arbeiten oder individuelle Rückzugsbereiche.

KELLER & WELLNESS

Rund 145 m² für Freizeit, Genuss und Entspannung

Ein wesentliches Highlight des Hauses befindet sich auf einer weiteren Ebene: Der rund **145 m² große Keller- und Wellnessbereich** wurde nicht lediglich als klassische Nebenfläche genutzt, sondern als private Freizeitwelt gestaltet.

Hier stehen Bereiche zur Verfügung, die das Haus um einen außergewöhnlichen zusätzlichen Lebensraum erweitern.

Dazu gehören ein **privates Heimkino, eine Bar, eine Sauna, ein Dampfbad und ein gemauerter Gewölbe-Weinkeller**sowie weitere Hobby-, Gäste-, Technik- und Nebenräume.

Das Heimkino ist mit einem **Sony 4K-3D-Projektor**, Canton Chrono SLS 5.1 Lautsprechern und einem Cambridge-Audio-Verstärker ausgestattet. Laut vorliegenden Eigentümerangaben ist die technische Ausstattung Bestandteil des Angebots; der konkrete Lieferumfang ist vor Vertragsabschluss beziehungsweise im Kaufvertrag festzuhalten.

Der gemauerte **Gewölbe-Weinkeller** verleiht dem Untergeschoss dabei eine besonders charaktervolle Atmosphäre und bietet einen außergewöhnlichen Rahmen für Weinlagerung und gesellige Abende. Die Weine im Weinkeller sind nicht im Preis inkludiert.

Sauna und Dampfbad ergänzen den privaten Wellnessbereich und machen das eigene Zuhause auch außerhalb der warmen Jahreszeit zu einem Ort der Erholung.

DER GARTEN

Ein geschützter privater Außenraum

Die rund **1.253 m² große Gartenfläche** gehört zu den prägenden Besonderheiten der Liegenschaft.

Der Garten präsentiert sich heute **großzügig begrünt, gepflegt und individuell gestaltet**. Der reife Pflanzenbestand, begrünte Flächen und verschiedene Gartenbereiche schaffen eine angenehme, private Atmosphäre.

Besonders schön ist die Ausrichtung des Anwesens: Die Gartenbereiche liegen weitgehend im geschützten Inneren der Hausanlage und sind dadurch von den angrenzenden Bereichen deutlich abgeschirmt.

So entsteht ein privates Refugium, das sich im Sommer vollständig zum Lebensmittelpunkt entwickeln kann.

Ein **Bioteich mit Fischbesatz** bildet gemeinsam mit dem Pool einen reizvollen Kontrast zwischen natürlicher Gartenlandschaft und architektonisch gestalteten Außenbereichen.

Zusätzlich stehen ein Brunnen und eine Gartenbewässerung zur Verfügung.

POOL & TERRASSE

Sommerliches Lebensgefühl direkt vor dem Haus

Im Mittelpunkt des Gartens befindet sich der ca. **59 m² große Pool**.

Das Becken wurde aus Dichtbeton ausgeführt und mit hochwertigem **SICIS-Glasmosaik** verkleidet. Seine organisch geschwungene Form greift die individuelle Architektur des Hauses auf und fügt sich harmonisch in die Gesamtgestaltung ein.

Die großzügige Poolterrasse bietet Raum zum Sonnen, Entspannen und für gesellige Stunden im Freien.

Besonders gelungen ist die direkte Verbindung von **Wohnbereich, Terrasse, Treppenanlage, Garten und Pool**. Der Außenbereich wirkt dadurch nicht wie ein vom Haus getrenntes Element, sondern wie eine natürliche Erweiterung des Wohnraums.

An warmen Tagen wird die Poollandschaft zum privaten Outdoor-Living-Bereich – mit viel Platz für Familie, Freunde und entspannte Stunden im eigenen Garten.

GARAGE & STELLPLÄTZE

Der eigenständige Gebäudeteil der Hausanlage beherbergt eine großzügige **Garage mit ca. 52 m²**.

Die Garage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Ausstattung und ergänzt die Villa um einen komfortablen, geschützten Stellbereich.

Darüber hinaus stehen **zwei zusätzliche Stellplätze** auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Anordnung von Haupthaus und Garagengebäude verleiht der gesamten Liegenschaft gleichzeitig eine besondere architektonische Struktur.

AUSSTATTUNG & HAUSTECHNIK

Die Villa verbindet individuellen Wohnkomfort mit einer umfangreichen technischen und funktionalen Ausstattung.

Zum Anwesen gehören unter anderem eine großzügige Küche mit Essplatz, Kachelofen, Gaszentralheizung und Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen, Parkett-, Fliesen- und Estrichböden sowie mehrere Badezimmer und Sanitärräume.

Die technische Ausstattung umfasst weiters eine **19,8 kWp Sigenergy-Photovoltaikanlage mit Speicher** und eine **22-kW-Wallbox**. Die Möglichkeit zum bidirektionalen Laden beruht auf Eigentümerangaben und ist vor einer konkreten Nutzung technisch zu prüfen.

Damit verbindet das Anwesen klassische Wohnqualität mit einer zeitgemäßen Energie- und Mobilitätsausstattung.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Ländliche Ruhe und gute Anbindung an Wien und Tulln

Wolfpassing liegt in der Gemeinde **Zeiselmauer-Wolfpassing im Bezirk Tulln** und bietet ein ruhiges, von Grünflächen und Wohnhäusern geprägtes Umfeld.

Gleichzeitig ist die Region infrastrukturell gut erschlossen und ermöglicht eine Verbindung aus **privatem Wohnen im Grünen und der Nähe zu Wien und Tulln**.

Familienfreundliche Infrastruktur

Für Familien befinden sich wichtige Einrichtungen direkt im Gemeindegebiet. In Wolfpassing gibt es einen Kindergarten in der Sportgasse; ein weiterer Kindergarten befindet sich in Zeiselmauer. Die **Volksschule Zeiselmauer mit Hort** liegt am Kirchenplatz. Eine Mittelschule befindet sich in St. Andrä-Wördern; weiterführende Schulen sind unter anderem in St. Andrä-Wördern und Tulln zu finden.

Auch medizinische Versorgung ist im näheren Umfeld vorhanden. In Zeiselmauer befinden sich unter anderem ärztliche Ordinationen; weiterführende medizinische Versorgung steht insbesondere in Tulln zur Verfügung.

Verkehr & Wien

Für Pendler ist der **Bahnhof Zeiselmauer-Königstetten** von Bedeutung. Von dort bestehen Zugverbindungen, und am Bahnhof stehen kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Dadurch lässt sich die ruhige Wohnlage mit der Möglichkeit verbinden, auch ohne ausschließlich auf das Auto angewiesen zu sein, in Richtung Wien und Tulln unterwegs zu sein.

Tulln bietet darüber hinaus ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die **die Ruhe und Großzügigkeit eines privaten Hauses im Grünen schätzen, gleichzeitig aber die Nähe zu Wien nicht aufgeben möchten**.

EIN ANWESEN FÜR BESONDERE ANSPRÜCHE

Diese Villa ist weit mehr als ein großzügiges Einfamilienhaus.

Sie verbindet **Architektur, Privatsphäre, Garten, Pool, Wellness und Unterhaltung** zu einer

außergewöhnlichen privaten Wohnwelt.

Mit rund **265 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen**, weiteren ca. **145 m² Keller- und Wellnessfläche**, einer ca. **52 m² großen Garage** und insgesamt rund **462 m² Fläche dieser Bereiche** bietet das Anwesen Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Ob großzügiges Familienwohnen, Arbeiten von zu Hause, Empfangen von Gästen, private Wellness, Filmabende, Weinlagerung oder entspanntes Outdoor-Living – die Villa bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten, ohne dabei ihren privaten Charakter zu verlieren.

Besonders charakteristisch ist dabei die **absolute Privatsphäre innerhalb der eigenen Gartenanlage**. Das Haus öffnet sich nach innen und schafft einen geschützten Lebensraum, in dem sich Architektur und Natur miteinander verbinden.

Eine außergewöhnliche Villa für Menschen, die Großzügigkeit, Individualität und Privatsphäre suchen.

FLÄCHENÜBERSICHT

Grundstück: ca. 1.482 m²

Garten: ca. 1.253 m²

Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 145 m²

Wohnfläche Obergeschoss: ca. 120 m²

Gesamte Wohnfläche: ca. 265 m²

Keller & Wellness: ca. 145 m²

Garage: ca. 52 m²

Gesamtfläche dieser Bereiche: ca. 462 m²

Pool: ca. 59 m²

Zimmer: 6

Räume/Nutzbereiche: ca. 15

Baujahr: 1994

Stellplätze: 2 zusätzlich

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Hinweis zu den Angaben

Sämtliche Flächen-, Ausstattungs- und technischen Angaben beruhen auf den vorliegenden Objektinformationen und Eigentümerangaben. Die genaue Flächenaufstellung sowie die Zuordnung von Wohn-, Nutz-, Keller- und Nebenflächen sind anhand der Baupläne und bewilligten Unterlagen zu prüfen. Ebenso sind Energieausweis, baurechtlicher Bestand sowie der technische und funktionale Zustand der Anlagen vor Vertragsabschluss entsprechend abzugleichen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung:

Mobil: +436764401196 Email: office@home-x.at

Andrijana Acimovac

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Flächen-, Baujahres- und Entfernungsangaben sind als Circa-Angaben zu verstehen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Es bestehen teilweise KI-Bilder.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

Ihre Immobilienfinanzierung – persönlich, unabhängig und maßgeschneidert

Die passende Finanzierung ist ein wesentlicher Bestandteil eines erfolgreichen Immobilienkaufs. HOMEX Real Estate begleitet Sie daher nicht nur bei der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie, sondern unterstützt Sie auch bei der Auswahl und Strukturierung der passenden Finanzierungslösung. Auf Basis Ihrer persönlichen und finanziellen Situation ermitteln wir gemeinsam die für Sie optimale Finanzierungsstrategie und vergleichen aktuelle Zins- und Konditionsangebote verschiedener Banken und Finanzierungspartner. Dabei greifen wir auf ein umfangreiches Netzwerk von Finanzierungspartnern zurück, um für Sie attraktive Konditionen und eine Lösung zu finden, die optimal zu Ihren individuellen Bedürfnissen und Ihrem Vorhaben passt. Unser Anspruch ist es, Ihnen den Finanzierungsprozess so einfach, transparent und effizient wie möglich zu gestalten. Wir übernehmen die Koordination mit den Finanzierungspartnern, begleiten Sie bei der Aufbereitung der erforderlichen Unterlagen und stehen Ihnen während des gesamten Finanzierungsprozesses persönlich zur Seite.

Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich. Gerne beraten wir Sie persönlich – in unserem Büro oder auf Wunsch auch bei Ihnen vor Ort.

HOMEX Real Estate – Ihre Immobilie. Ihre Finanzierung. Aus einer Hand.

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