

## **Villa in Bestlage nahe Passau – Ruhe, Weitblick und viel Privatsphäre**



**Objektnummer: 16736**

**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 m²             |
| <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>              | E 161,00 kWh / m² * 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

Nur fünf Autominuten von Passau entfernt und dennoch in ruhiger, erhöhter Aussichtslage gelegen, verbindet diese großzügige Villa naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt. Ein weitläufiges Grundstück mit altem Baumbestand, herrliche Fernblicke und ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre prägen das Anwesen auf österreichischer Seite, gleich hinter der Staatsgrenze.

Das Grundstück umfasst knapp 6.000 m<sup>2</sup> Bauland und kann bei Bedarf um weitere rund 3.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die besondere Hanglage sorgt für ausgezeichnete Lichtverhältnisse und eine schöne Aussicht. Hier genießen Sie die Ruhe eines großzügigen Anwesens, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

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

Mit gut 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Gesamtfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> bietet das Haus großzügige Raumverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf mehreren Ebenen.

### **Erdgeschoss – Wellness, Gäste und großzügige Nebenflächen**

Nach dem Betreten des Hauses gelangt man in das offene Stiegenhaus, von dem aus die verschiedenen Bereiche des Erdgeschosses erschlossen werden.

Auf der einen Seite befindet sich der großzügige Wellnessbereich mit einem 4 × 8 m großen Hallenbad, einer Sauna und einem Badezimmer. Eine vorgelagerte Terrasse und ein offener Kamin ergänzen diesen Bereich.

Auf der gegenüberliegenden Seite liegt der Gäste- bzw. Personalbereich mit drei Zimmern und einem Badezimmer. Damit stehen separate Räumlichkeiten für Besucher oder Personal zur Verfügung.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich die geräumige Doppelgarage sowie der großzügige Vorplatz mit elektrischem Einfahrtstor.

### **Obergeschoss – großzügiges Wohnen mit umlaufendem Balkon**

Eine geschwungene Marmortreppe führt in das Obergeschoss mit seinen hohen Räumen und dem offen gestalteten Wohnbereich.

Die Küche und der Essbereich sind leicht erhöht angeordnet. Der großzügige Wohnbereich mit

offenem Kamin und Bar bildet den Mittelpunkt dieser Ebene. Ein umlaufender Balkon umgibt den Wohnbereich und bietet direkten Zugang ins Freie.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, ein Büro mit drei Balkonen, ein Badezimmer und ein separates Ankleidezimmer.

## **Keller und zusätzliche Ausbaureserven**

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

Darüber hinaus stehen zwei Dachböden zur Verfügung. Einer befindet sich über den Schlafzimmern im Obergeschoss, ein weiterer Dachraum liegt hinter den Serviceräumen der Küche.

Gerade dieser zweite Bereich bietet eine interessante Möglichkeit zur Erweiterung: Er könnte zu einer großzügigen Terrasse ausgebaut werden, von der sich ein herrlicher Blick über den Park eröffnet.

## **Lage – die Stadt ganz nah, die Ruhe direkt vor der Tür**

Die Lage vereint zwei Vorzüge, die nur selten in dieser Form zusammentreffen: ein ruhiges, großzügiges Wohnumfeld mit viel Grün und Privatsphäre sowie die unmittelbare Nähe zu Passau. Das Stadtzentrum ist in nur etwa fünf Autominuten erreichbar. Mit Krankenhaus, Dom und Universität bietet Passau eine umfassende Infrastruktur und ein vielfältiges städtisches Angebot.

Auch Freinberg, Schardenberg und Schärding befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die österreichische Lage direkt hinter der Staatsgrenze verbindet damit das Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt und zu den umliegenden Gemeinden.

Die solide Ziegelbauweise, die großzügigen Wohn- und Nebenflächen, der Wellnessbereich und das weitläufige, bei Bedarf erweiterbare Baugrundstück eröffnen zahlreiche Möglichkeiten, dieses Anwesen den eigenen Vorstellungen entsprechend zu nutzen.

Ein Haus für Menschen, die Ruhe, Weitblick und Privatsphäre schätzen und gleichzeitig die Nähe zu Passau genießen möchten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne unter **+43 664 120 79 80** zur Verfügung.