Besondere VILLA mit weitläufigem Parkgrundstück vor den Toren Passaus



Objektnummer: 17881

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












Diese Visualisierung wurde mit Hilfe von KI erstellt.


CL
immogroup
Diese Visualisierung wurde mit Hilfe von KI erstellt.

Objektbeschreibung

Ein Grundstück mit 5.925 m², altem Baumbestand und großzügigen Grünflächen bildet den Rahmen für dieses besondere Anwesen. Die erhöhte Lage eröffnet schöne Ausblicke in die umliegende Landschaft und schafft ein hohes Maß an Privatsphäre. Wer gerne im Grünen lebt und dabei viel Platz rund um das eigene Haus schätzt, findet hier beste Voraussetzungen. Bei Bedarf kann das Grundstück um weitere rund 3.000 m² erweitert werden.

Das Zentrum von Passau ist in nur etwa fünf Autominuten erreichbar. Damit verbinden sich ein großzügiges Wohnumfeld im Grünen und die Vorzüge einer Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur. Auch Freinberg, Schardenberg und Schärding liegen in unmittelbarer Nähe.

Die in den 1970er-Jahren errichtete Villa wurde in solider Ziegelbauweise ausgeführt und bietet rund 340 m² Wohnfläche. Sieben Zimmer und großzügige Wohn- und Nebenflächen verteilen sich auf mehrere Ebenen und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Familie, Gäste, Arbeit und persönliche Interessen.

Die vorhandene Architektur und die großzügigen Raumverhältnisse bieten eine interessante Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung. Mit gezielten Modernisierungen und individuellen Umbauten lässt sich der Charakter der Villa neu interpretieren und an heutige Wohnansprüche anpassen. Wie solche Veränderungen aussehen könnten, zeigen die beigefügten Visualisierungen, die einen Eindruck vom gestalterischen Potenzial dieser Immobilie vermitteln. Hier besteht die Möglichkeit, eigene Ideen einzubringen und ein ganz persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Die bestehende Raumaufteilung bietet bereits heute zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

Das Erdgeschoss bietet neben großzügigen Nebenflächen drei weitere Zimmer und ein Badezimmer. Diese Räume lassen sich ganz nach den eigenen Vorstellungen nutzen, beispielsweise als zusätzliche Wohn- und Schlafräume, Arbeitsbereich oder für Hobbys.

Eine vorgelagerte Terrasse und ein offener Kamin schaffen einen angenehmen Bezug zum Außenbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch die geräumige Doppelgarage und den großzügigen Vorplatz mit elektrischem Einfahrtstor.

Eine geschwungene Marmortreppe führt in das Obergeschoss, in dem sich der zentrale Wohnbereich befindet. Hohe Räume und die offene Gestaltung prägen das Ambiente. Küche und Essbereich sind leicht erhöht angeordnet und gehen in den großzügigen Wohnbereich mit offenem Kamin und Bar über.

Der umlaufende Balkon bietet mehrere Zugänge ins Freie und eröffnet schöne Ausblicke auf das Grundstück und den alten Baumbestand.

Zwei Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer, ein Badezimmer sowie ein Büro mit drei Balkonen ergänzen diese Wohnebene.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wellnessbereich mit einem 4 × 8 m großen Indoor-Pool, Sauna und Badezimmer. Hier lässt sich unabhängig von Jahreszeit und Wetterlage entspannen und die Freizeit im eigenen Haus genießen. Die vorgelagerte Terrasse erweitert diesen Bereich nach draußen und schafft zusätzlichen Platz zum Verweilen.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei Technikräume sowie einen Lagerraum. Darüber hinaus stehen zwei Dachräume zur Verfügung. Einer davon befindet sich über den Schlafzimmern, ein weiterer hinter den Küchenräumen. Letzterer bietet eine interessante Erweiterungsmöglichkeit: Hier könnte eine großzügige Terrasse mit Blick über den Garten entstehen.

Die Villa wurde in solider Ziegelbauweise errichtet. Die Heizungsanlage wurde vor rund einem Jahr erneuert und durch eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen ersetzt.

Ein Haus mit viel Raum für neue Ideen und einem Grundstück, das in dieser Größe selten geworden ist. Wer sich den Wunsch nach großzügigem Wohnen im Grünen erfüllen und dabei die Nähe zur Stadt genießen möchte, findet hier eine besondere Ausgangslage.

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