



#0001006758

Traumhafter Vierkanthof im Mostviertel

3261 Wolfpassing



Kaufpreis: 565.000,00 €

Wohnfläche: 257,00 m²

Zimmer: 10

IHR BETREUER



Reinhard Gansch
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.gansch@riv.at
+43 664 60 517 517 58





BESCHREIBUNG

Herzlich Willkommen zu unserem charmanten Vierkanthof in Wolfpassing!

Dieses einzigartige Anwesen bietet Ihnen nicht nur eine idyllische Lage am Ortsrand, sondern auch eine Vielzahl an Möglichkeiten, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Der Hof ist von einem großen Garten umgeben und verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten. Eine der Einheiten befindet sich im Rohbau und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen in die Gestaltung einzubringen.

Insgesamt stehen Ihnen sechs Schlafzimmer zur Verfügung, die genügend Platz für eine große Familie oder Gäste bieten. Die gemütliche Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Der Innenhof mit seinen Arkaden verleiht dem Anwesen einen besonderen Charme und lädt zum Entspannen ein.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung. Nutztierhaltung ist auf dem Grundstück erlaubt und bietet somit auch Platz für tierische Mitbewohner. Im Weinkeller können Sie Ihre edlen Tropfen lagern und genießen.

Ein weiteres Highlight des Hofes ist der Kachelofen im Wohnzimmer, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Für Entspannung sorgt auch die Sauna.

Die Lage des Anwesens ist ideal für Naturliebhaber und Familien. Der Kindergarten ist fußläufig erreichbar und der Golfplatz in der Nähe bietet Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Die Autobahn A1 erreichen Sie in nur fünf Minuten Autofahrt.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage, 3 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 257 m ²
Nutzfläche	320,00 m ²
Grundfläche	ca. 2.207 m ²
Kellerfläche	ca. 60 m ²
Gartenfläche	ca. 1.656 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	24.11.2022
Gültig bis	23.11.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	241,90
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	4,44
fGEE Klasse	 G

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	10
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	7
Terrassen	1

MERKMALE

Lage	Süd-Osten
------	-----------



Ausblick	Ausblick in Bergrichtung		
Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage, Am Stadtrand	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, SAT-Anschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Stein, Fliese, Parkett, Laminat, Terrakotta
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Sonderausstattung	Sauna
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Teilunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Urinal / Pissoir, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Wohnküche, Speisekammer
Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft, Gartennutzung		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	565.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	565.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Wolfpassing ist eine Wohngemeinde mit landwirtschaftlichem Flair und liegt zwischen Steinakirchen am Forst und Wieselburg im Mostviertel. Das Gemeindegebiet umfasst die beiden Hauptdörfer Wolfpassing und Zarnsdorf sowie kleinere Rotten und gibt ein typisch Mostviertler Bild ab: mächtige Vierkanthöfe umgeben von zahlreichen Obstbäumen. Das bekannteste Gebäude der Gemeinde ist das Schloss Wolfpassing.

(c) Mostvierteltourismus

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Wolfpassing

Volksschule

Neue Mittelschule

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen-Lagerhaus Mostviertel Mitte eGen

< 1km: ATZ Steinakirchen

Raiffeisen Bank

Einkauf

Männersachen

Ing. BAIERL

Kaufhaus Leyrer

Gaststätten

Golfclub Schloß Ernegg

Pizzamanufaktur 16

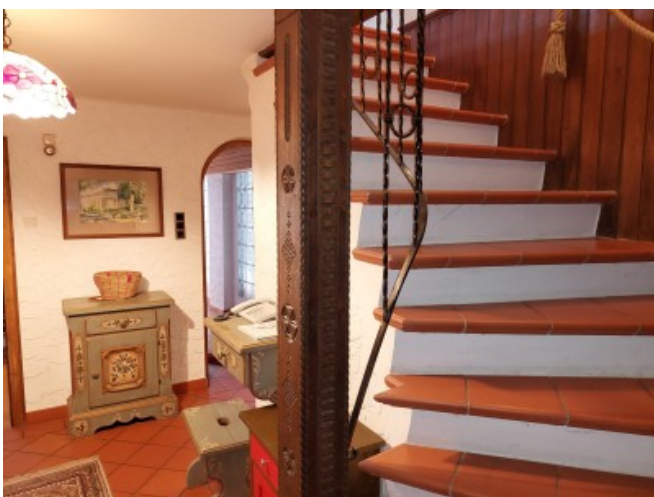
Gesundheit

Nikolausapotheke Steinakirchen



GALERIE













LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EAW Seite 1 und 2](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Orthofoto](#)

[Fläwi](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[WTC_Folder_RIV_A4_neu_2022](#)



[Homepage der Gemeinde Wolfpassing](#)

[Wolfpassing Mostvierteltourismus](#)

[Wolfpassing Wikipedia](#)

[Golfclub Ernegg](#)

[Ihre Bank vor Ort](#)

[Ihre Finanzierungsspezialisten](#)

