

#0001006758

Traumhafter Vierkanthof im Mostviertel

3261 Wolfpassing



Purchase price: 565.000,00 € Living Area: 257,00 m²

Rooms: 10

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES	AREAS
------------	-------

Category	Apartment House	Living Area	ca. 257 sqm
Usage Type	Living	Usage Area	320,00 sqm
Sales Type	Buy	Base Area	ca. 2.207 sqm
Asset	Yes	Cellar Area	ca. 60 sqm
Form of ownership	Sole ownership	Garden Area	ca. 1.656 sqm
Construction status	Finished		
Heating	Central Heating: Oil,		

Ofen: Wood

Car Spaces 2 x Garage, 3 x Open

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	24.11.2022
Valid until	23.11.2032
HWB-Value (KWh/m²/a)	241,90
HWB Class	F
fGEE Value	4,44
fGEE Class	G

SEGMENTATION

Total Rooms	10
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	7
Terraces	1

FEATURES

Location South-East View Mountain View



Area Dwelling Area, Village Condition Good condition

Area, Suburban Area

Age Old Building Exploitation Common developed

Connections TV, SAT, Phone, Floor Stone, Flagstone, Internet Connection Parquet, Laminate,

Terrakotta

Construction Massive Construction, Special configuration Sauna

Double Pitch Roof

Furnished Partially furnished Cellar Partial cellar

Sanitation Show, Bathtub, Urinal, Kitchen Open Kitchen, Pantry

Bathroom Window

Other Shared Flat, Garden

Usage



3% plus 20% VAT

Maklerservice & Bewertung

PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	Buy Price 565.000,00 € incl. VAT	
TOTAL		
Total buy price	565.000,00 € incl. VAT	

SIDECOSTS

Commission Buy

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

INFRASTRUCTURE

Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Wolfpassing

Volksschule

Neue Mittelschule

Other

< 1km: Raiffeisen-Lagerhaus Mostviertel Mitte eGen

< 1km: ATZ Steinakirchen

Raiffeisen Bank

Shopping

Männersachen

Ing. BAIERL

Kaufhaus Leyrer

Gastronomy

Golfclub Schloß Ernegg

Pizzamanufaktur 16

Health

Nikolausapotheke Steinakirchen



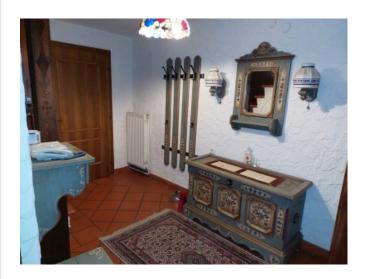
GALLERY





















































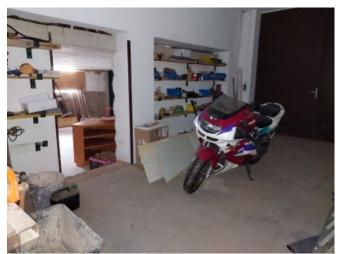


























LINKS AND DOWNLOADS

More information

EAW Seite 1 und 2

<u>Plan EG</u>

Plan OG

Orthofoto

Fläwi

Finanzierungsanfrage

WTC_Folder_RIV_A4_neu_2022



Homepage der Gemeinde Wolfpassing

Wolfpassing Mostvierteltourismus

Wolfpassing Wikipedia

Golfclub Ernegg

<u>Ihre Bank vor Ort</u>

<u>Ihre Finanzierungsspezialisten</u>

