



#0001006758

## Traumhafter Vierkanthof im Mostviertel

3261 Wolfpassing



Purchase price: 565.000,00 €

Living Area: 257,00 m<sup>2</sup>

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

Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Form of ownership	Sole ownership
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Garage, 3 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 257 sqm
Usage Area	320,00 sqm
Base Area	ca. 2.207 sqm
Cellar Area	ca. 60 sqm
Garden Area	ca. 1.656 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	24.11.2022
Valid until	23.11.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	241,90
HWB Class	<b>F</b>
fGEE Value	4,44
fGEE Class	<b>G</b>

## SEGMENTATION

Total Rooms	10
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	7
Terraces	1

## FEATURES

Location	South-East	View	Mountain View
----------	------------	------	---------------



Area	Dwelling Area, Village Area, Suburban Area	Condition	Good condition
Age	Old Building	Exploitation	Common developed
Connections	TV, SAT, Phone, Internet Connection	Floor	Stone, Flagstone, Parquet, Laminate, Terrakotta
Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof	Special configuration	Sauna
Furnished	Partially furnished	Cellar	Partial cellar
Sanitation	Show, Bathtub, Urinal, Bathroom Window	Kitchen	Open Kitchen, Pantry
Other	Shared Flat, Garden Usage		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	565.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### TOTAL

Total buy price	565.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

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



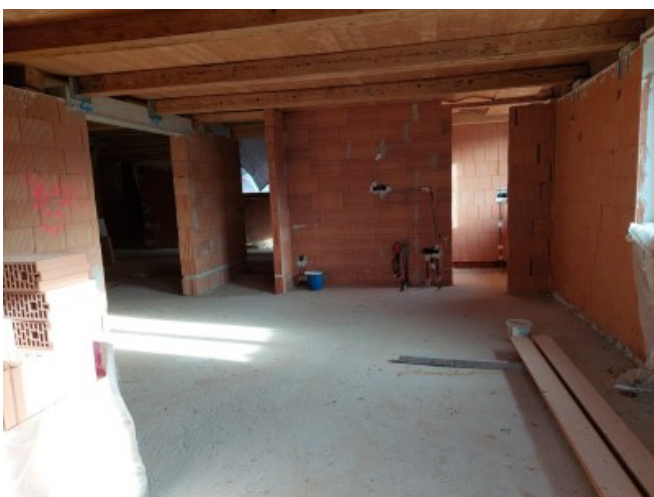
GALLERY















## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[EAW Seite 1 und 2](#)

[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](#)

