



## VERKAUFT - Megaaaa Preis - jetzt müssen Sie schnell sein!

3424 Wolfpassing, Österreich

Nähe: Ortsgrenze Zeiselmauer



### Eckdaten Objektnummer 939

**Wohnfläche:** ca. 155 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 205 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 754 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 48 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Altbau

**Baujahr:** ca. 1924

**Letzte Generalsanierung:** 2023

**Zustand:** vollsaniert

**Zimmer:** 4

**Garage:** 1 (ca. 20 m<sup>2</sup>)

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

### Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

**Mobil:** +43 664 22 98 981

**Telefon:** +43 2243 214 06

**Fax:** +43 2243 214 06 10

**E-Mail:** d.deutsch@remax-magic.at

**Kaufpreis:**

359.000,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 04.03.2033

**Heizwärmebedarf:**  142,5 kWh/m<sup>2</sup>a



## Detailbeschreibung

Nicht nur der Winter geht dahin - auch der Preis von dieser Liegenschaft. Sichern Sie sich die Rechte - sonst tut es ein Anderer!

Eckgrundstücke sind immer die besseren Grundstücke, haben mehr Flair und weniger Nachbarn.

Mitten in Wolfpassing befindet sich dieses vom Grund her sehr hübsche Haus, erbaut nach der Jahrhundertwende, welches seinen Charme an jeden Spaziergänger schamlos versprüht.

Nach der Generalsanierung eine perfekte Grätsche zwischen dem Außenauftritt mit Prädikat „alt-ehrwürdig“ und dem modernen Innenleben.

Das besonders große Entré nimmt Ihnen alles ab – so groß ist es, egal wie viele Leute gleichzeitig das Haus betreten. Sich der Garderobe entledigt, kommt man, vorbei am Bad, gleich in den absolut genialen Wohnbereich.

Linkerhand ein riesiger Küchenbereich mit viel Platz für eine große Tafel, welcher fließend in den restlichen Wohnsalon übergeht. Ein Zubau mit Blick und Ausgang in den Garten, platzmäßig schwer zu überbieten, ergießt sich die Küche über den Essbereich bis zum Wohnen mit fast unglaublichen 90 m<sup>2</sup> - eine Chill-Out-Area, die ihresgleichen sucht.

Faszinierend wie leichtfüßig man hier über den Boden schwebt, die Sonne von allen Seiten herein lässt und vor lauter Möglichkeiten den Raum mit seinen Elementen kaum erfassen kann.

Die neue Holzterasse hinauf, beim Vorbeigehen noch schnell einen Blick vom Halbstock ins Wohnzimmer, gelangt man ins Obergeschoss. Zwei Schlafzimmer mit leichten Dachschrägen, das Bad vis-a-vis mit bequemer Dusche und überhaupt ebenfalls auch viel Platz.

Unterkellert ist das Haus nur zum Teil, ein sehr großer Kellerraum sowie ein zweiter Raum, etwas kleiner, dient als praktischer Stauraum.

Nur mehr ein paar Kleinigkeiten sind zu erledigen, die großen Umbauarbeiten sind vorbei und alle Bewilligungen sind bereits erteilt. Der Umzugswagen kann schon organisiert werden.

Der Garten ideal, vorne läuft er spitz zusammen. Hier das Pool geplant, genießt es unzählige Sonnenstunden. Ein fescher Kirschenbaum gleich daneben trägt jährlich eine Menge Früchte und spendet vor allem im Sommer wertvollen Schatten.

Der restliche Garten nimmt vor allem die Nachmittags- und Abendsonne auf wenn Sie auf der Terrasse sitzen.

Eine Garage steht ebenfalls noch zu Ihrer Verfügung, auch ein Carport vorgelagert wäre noch anzudenken.

Verpassen Sie nicht diese großartige Gelegenheit! Greifen Sie zum Telefon und lassen Sie uns sprechen. Auf diese Weise können Sie schon bald den Sommer in Ihrem eigenen Domizil in vollen Zügen erleben.

## Ausstattung

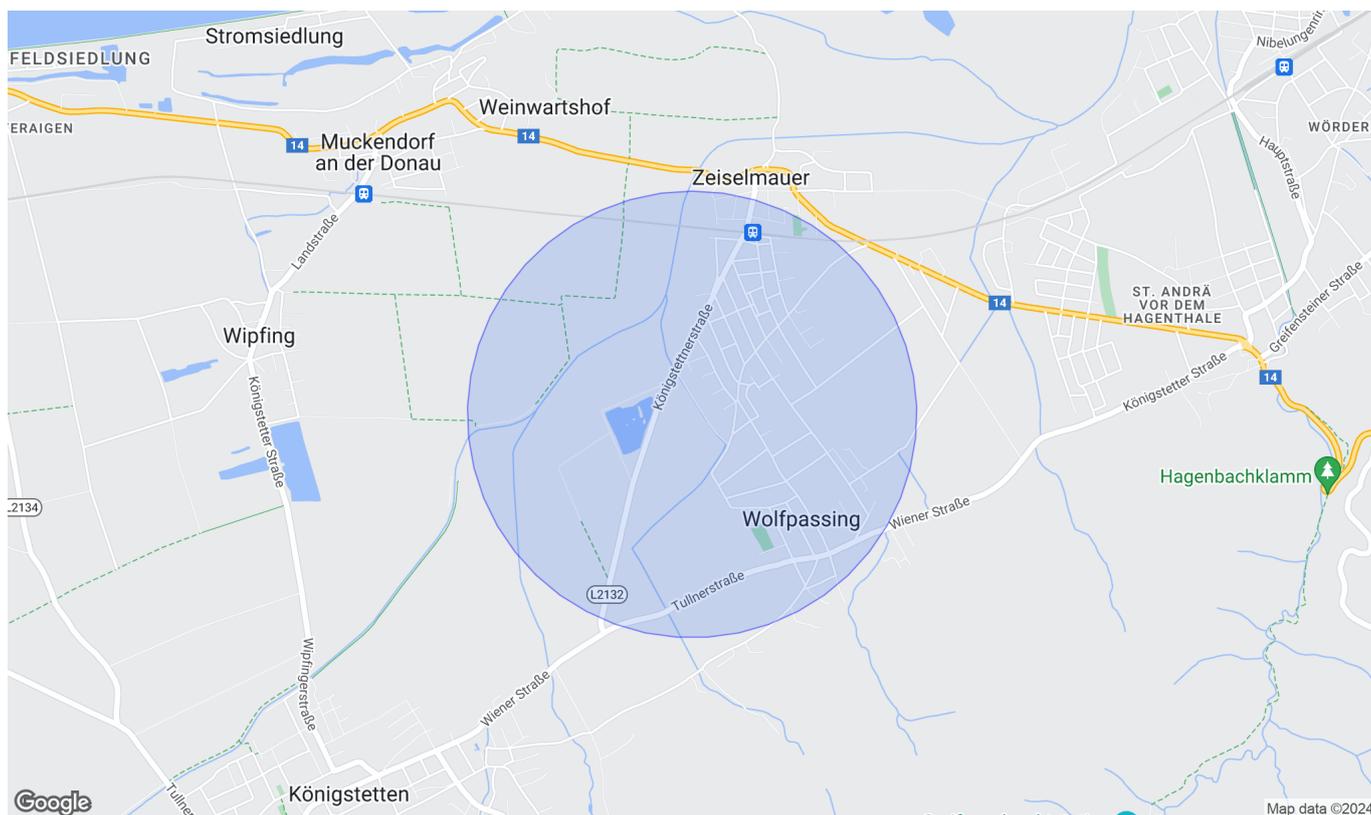
Fliesen, Laminat, Wohnküche / offene Küche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Räume veränderbar, Gartennutzung, Toilette, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Bad mit WC, Ziegel, Grünblick



## Lage

Wolfpassing

3424 Wolfpassing



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	2.000 m
Krankenhaus	8.000 m
Klinik	8.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	9.500 m

### Verkehr

Bus	1.000 m
Autobahnanschluss	7.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	4.500 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	1.000 m
Schule	1.500 m
Universität	6.500 m
Höhere Schule	9.000 m

### Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	3.000 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



**RE/MAX<sup>®</sup> Magic**

