

## Einfamilienhaus in Ruhelage



Ansicht außen

**Objektnummer: 0001010061**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3261 Wolfpassing
<b>Baujahr:</b>	1780
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.329,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.120,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 217,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,58
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Gansch**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1

























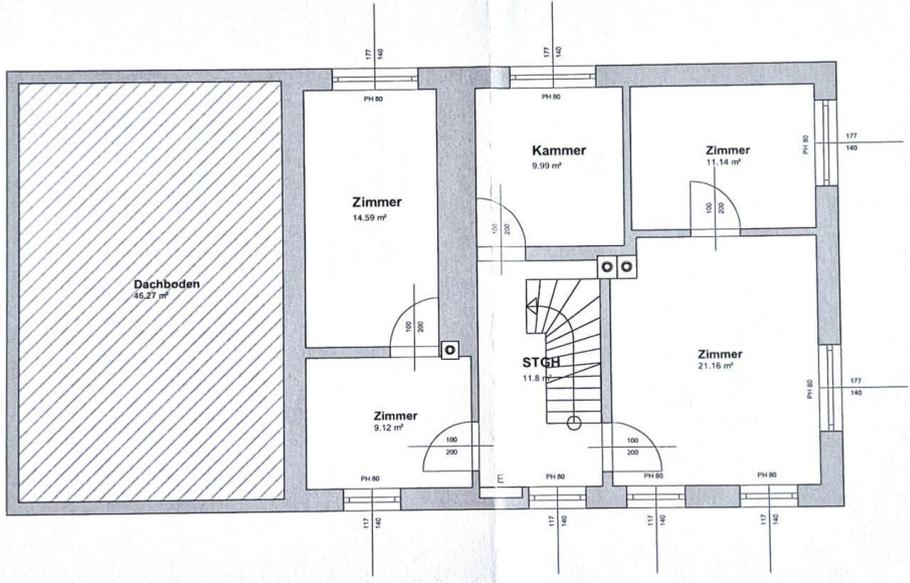






5.60<sup>5</sup> 16.97<sup>5</sup> 11.37

9.15 9.14 0<sup>5</sup>



9.15

5.60<sup>5</sup> 16.97<sup>5</sup> 11.37

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Klein Erlauf, Gemeinde Wolfpassing, bietet eine großzügige Wohnfläche von 194m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von 1329m<sup>2</sup>.

Das Haus wurde in den letzten 15 Jahren umfassend generalsaniert und bietet modernen Wohnkomfort in historischem Ambiente.

**Wohnfläche und Raumaufteilung:** Das Haus verfügt über insgesamt fünf geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie oder Gäste bieten. Zwei Wohnzimmer laden zum Entspannen und Verweilen ein. Das erste Wohnzimmer besticht durch einen fantastischen Ausblick und einen direkten Zugang zur Terrasse, die sich ideal für gemütliche Abende im Freien eignet. Das zweite Wohnzimmer ist eine gemütliche Stube mit einer historischen Holztramdecke aus dem Jahr 1780, die dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht.

**Sanierungen und Modernisierungen:** In den letzten 15 Jahren wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Eine neue Pelletsheizung sorgt für wohlige Wärme und Energieeffizienz. Die Fenster wurden ebenfalls erneuert, um eine optimale Isolierung zu gewährleisten. Das Badezimmer wurde komplett modernisiert und bietet nun zeitgemäßen Komfort.

**Obergeschoss und weitere Räume:** Die Räume im Obergeschoss müssen teilweise noch modernisiert werden, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche einzubringen. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und die Räume nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten.

**Nebengebäude und Garten:** Zum Anwesen gehört eine unterkellerte Garage als Nebengebäude, die zusätzlichen Stauraum und Platz für Fahrzeuge bietet. Der traumhafte Garten ist ein wahres Highlight und bietet direkten Zugang zu einem Nebenarm der kleinen Erlauf. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und entspannte Stunden im Grünen verbringen.

**Lage und Umgebung:** Die Lage in Klein Erlauf, Gemeinde Wolfpassing, eine idyllische und ruhige Umgebung, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist. Die Nähe zur kleinen Erlauf und die malerische Landschaft machen dieses Anwesen zu einem einzigartigen Rückzugsort.

**Fazit:** Dieses Einfamilienhaus in Klein Erlauf, vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche, der weitläufige Garten und die zahlreichen Sanierungen machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität und ein besonderes Wohnambiente legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Anwesen zu besichtigen und sich selbst von seinen Vorzügen zu überzeugen.