

## Charmantes Holzblockwohnhaus in Wolfpassing



Elakfoto-049

**Objektnummer: 3177\_263**

**Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>        | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>       | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 3261 Wolfpassing       |
| <b>Zustand:</b>    | Gepflegt               |
| <b>Wohnfläche:</b> | 86,00 m²               |
| <b>Nutzfläche:</b> | 6,40 m²                |
| <b>Zimmer:</b>     | 4                      |
| <b>Bäder:</b>      | 1                      |
| <b>WC:</b>         | 2                      |
| <b>Balkone:</b>    | 1                      |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 330.000,00 €           |

## Ihr Ansprechpartner

### **Richard Wagner**

Richard Wagner Immobilien GmbH  
Ramsau  
3314 Strengberg

T +43/7432/23988 23988

H +43

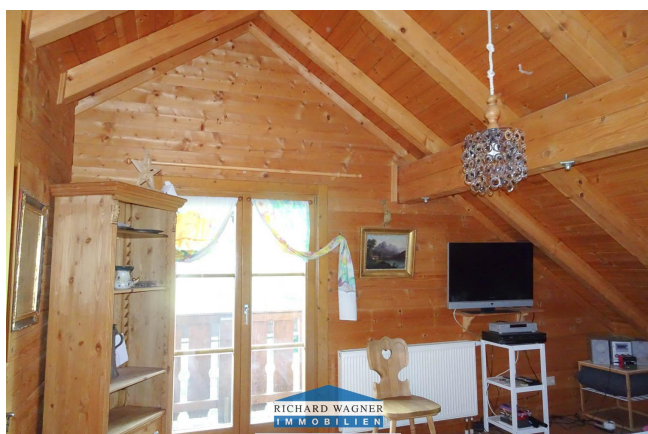
F +43 7432 23989

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

Hauptdaten:

Objekt: Charmantes Holzblockwohnhaus

Liebhaberobjekt am Siedlungsrand - fast im Grünen

Ort: Wolfpassing - Nähe Wieselburg

Grundfläche: 821 m<sup>2</sup> (Bauland Wohngebiet)

Wohnfläche: 86 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss 52 m<sup>2</sup> + Dachgeschoss 34 m<sup>2</sup>) + 6,4 m<sup>2</sup> Dachschräge

Nutzfläche: 6,4 m<sup>2</sup> - 2 Abstellräume im Dachgeschoss (in der Dachschräge)

Süd-Balkon: ca. 4 m<sup>2</sup> mit Holzgeländer

Süd-Terrasse vorm Haus: ca. 23 m<sup>2</sup> mit großer Markise und Natursteinpflasterung (Zugang vom Wohnzimmer und Garten)

Garten: sehr idyllischer Garten mit vielen Ziersträuchern und Altbaumbestand (Holzzaun-Einfriedung)

Gartenhütte: ca. 15 m<sup>2</sup> Holzblockhaus (für Gartengeräte und Werkzeug) mit Stromanschluss und eigener Holzbodenterrasse für Gartenmöbel (auch gestaltbar für Besuche/ Partys)

Carport: ca. 28 m<sup>2</sup> für 2 PKW

Parkplatz: 2 PKW vorm Hauseingang entlang der Grundgrenze (Straße)

Möbel / Inventar: Kücheneinrichtung inkl. Elektrogeräte, alle Einbau-Möbel, Sichtfeuerofen im

Wohnbereich;

Übergabetermin: sofort nach Kaufvertrag und Bezahlung

Heizwärmebedarf: Wert aus EAW 2012: 83 kWh/m²a

neuer Energieausweis in Auftrag gegeben

Beschreibung:

Das Highlight dieser Immobilie ist die idyllische Randlage nahe der Natur, die ein hohes Maß an Lebensqualität verspricht.

Besonders hervorzuheben ist die unverwechselbare Wohnatmosphäre, die nur ein massives Holzblockhaus bieten kann – warm, behaglich und einzigartig.

Dieses Objekt richtet sich an Liebhaber, die auf der Suche nach einem besonderen Zuhause oder einem charmanten Rückzugsort im Grünen sind.

Lage:

Erstklassige Wohnlage am Siedlungsrand, die Natur und Lebensqualität vereint.

Entfernungen:

Golfplatz Ernegg ca. 1 km

Golfplatz Ferschnitz ca. 9 km

Wieselburg ca. 9 km

Amstetten ca. 20 km

Scheibbs ca. 15 km

St. Pölten ca. 60 km

Außenanlagen:

Holzzaun-Einfriedung,

Gartenholzblockhaus mit Terrasse,

Carport für 2 PKW,

viele Ziersträucher und Altbaumbestand;

Aufschließung:

Zufahrt: asphaltierte Wohnstraße,

Ortswasseranschluss,

Kanalanschluss,

Stromanschluss,

SAT-TV

Eine ausführlichere Objektbeschreibung und weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer eigenen Homepage: [www.rwi.at](http://www.rwi.at)

Ansprechpartner: Richard Wagner

Handy: 0699/10424210

Tel: 07432/23988