

**+NEU+ Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle in  
Wimpassing im Schwarzatale zu kaufen!**



**Objektnummer: 8087**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 Wimpassing im Schwarzatale
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	389.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8  
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517



















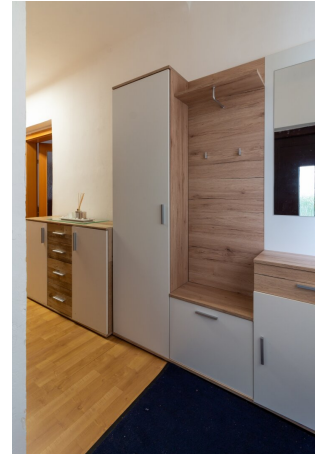






















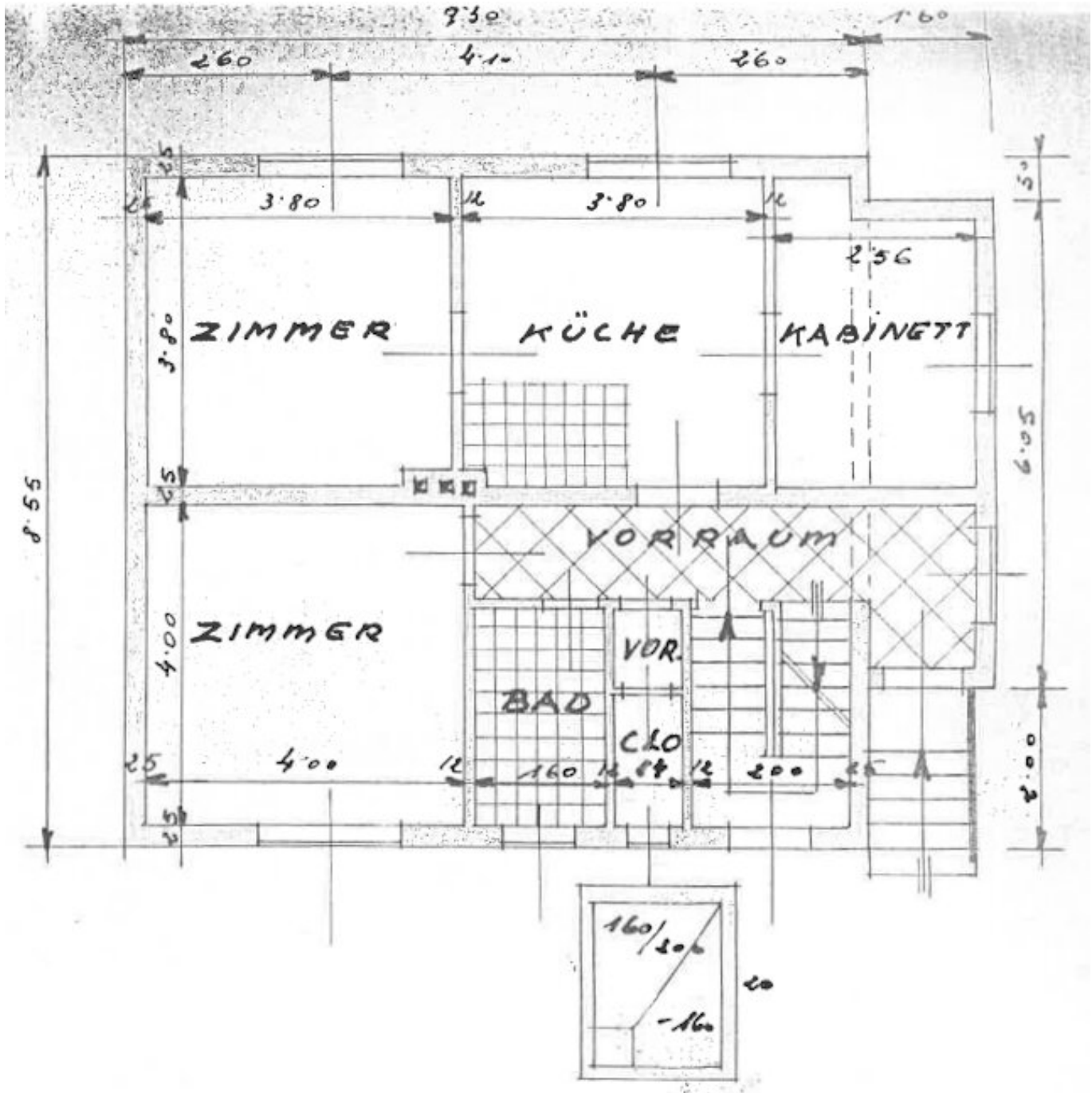


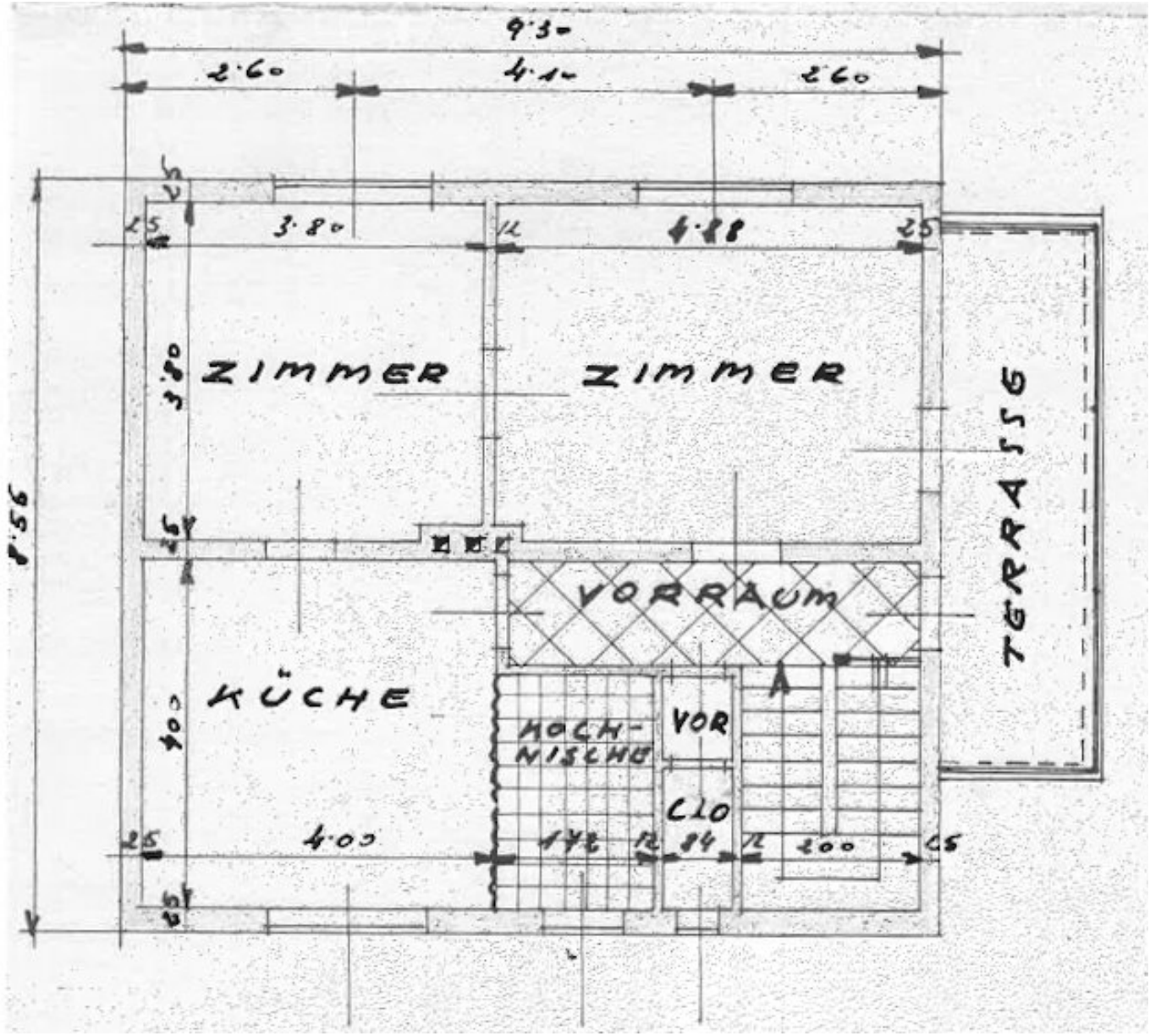




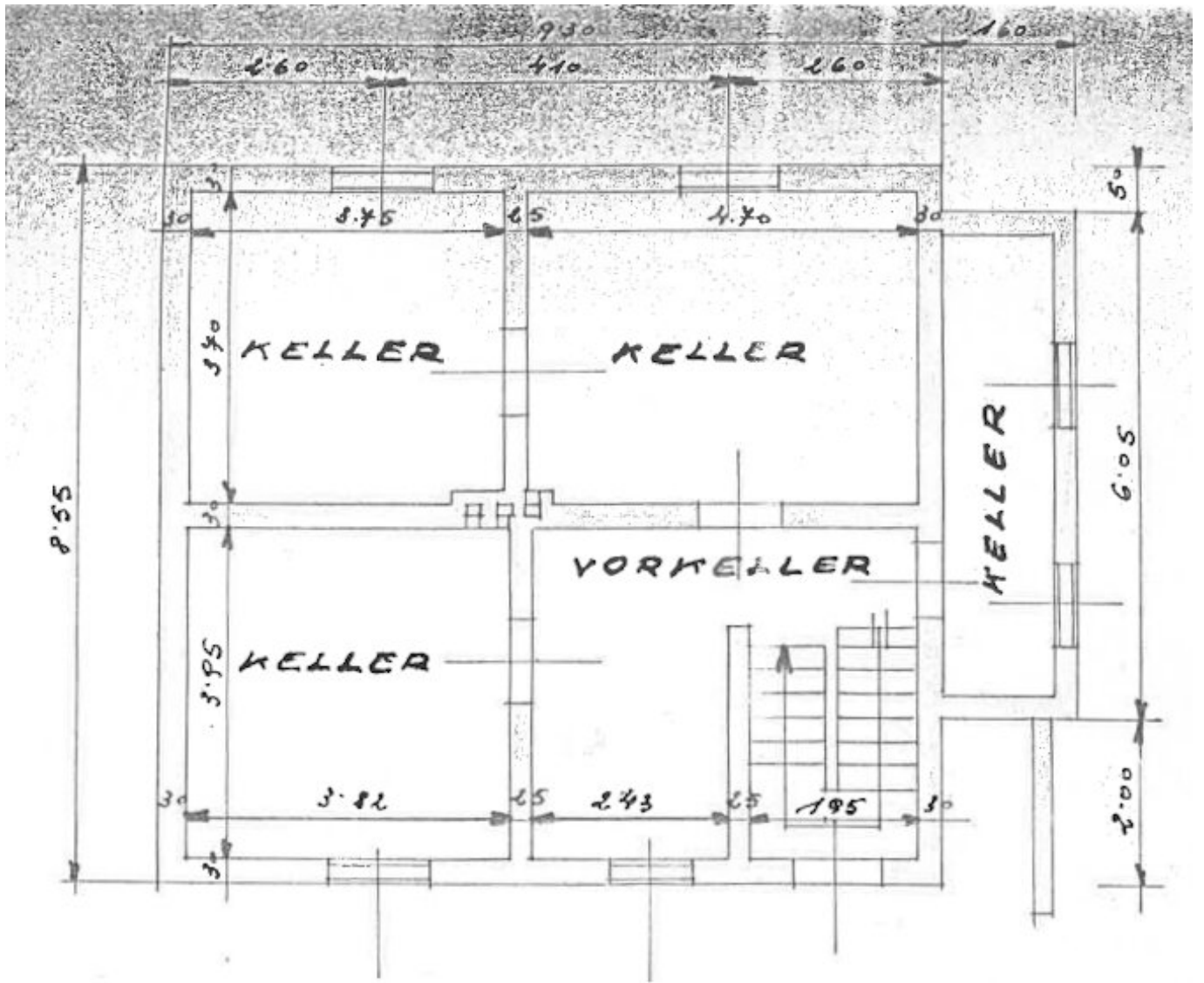


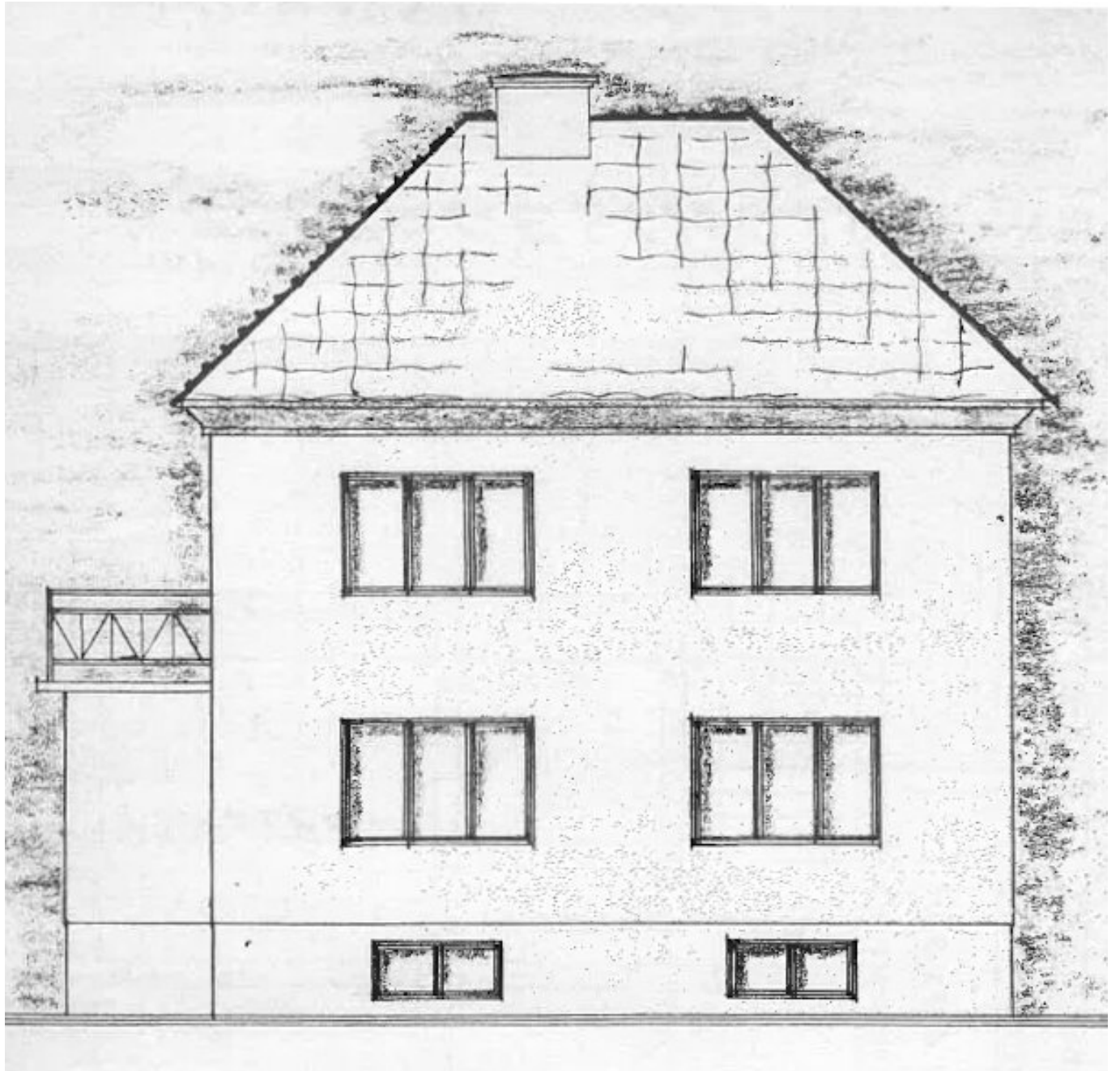




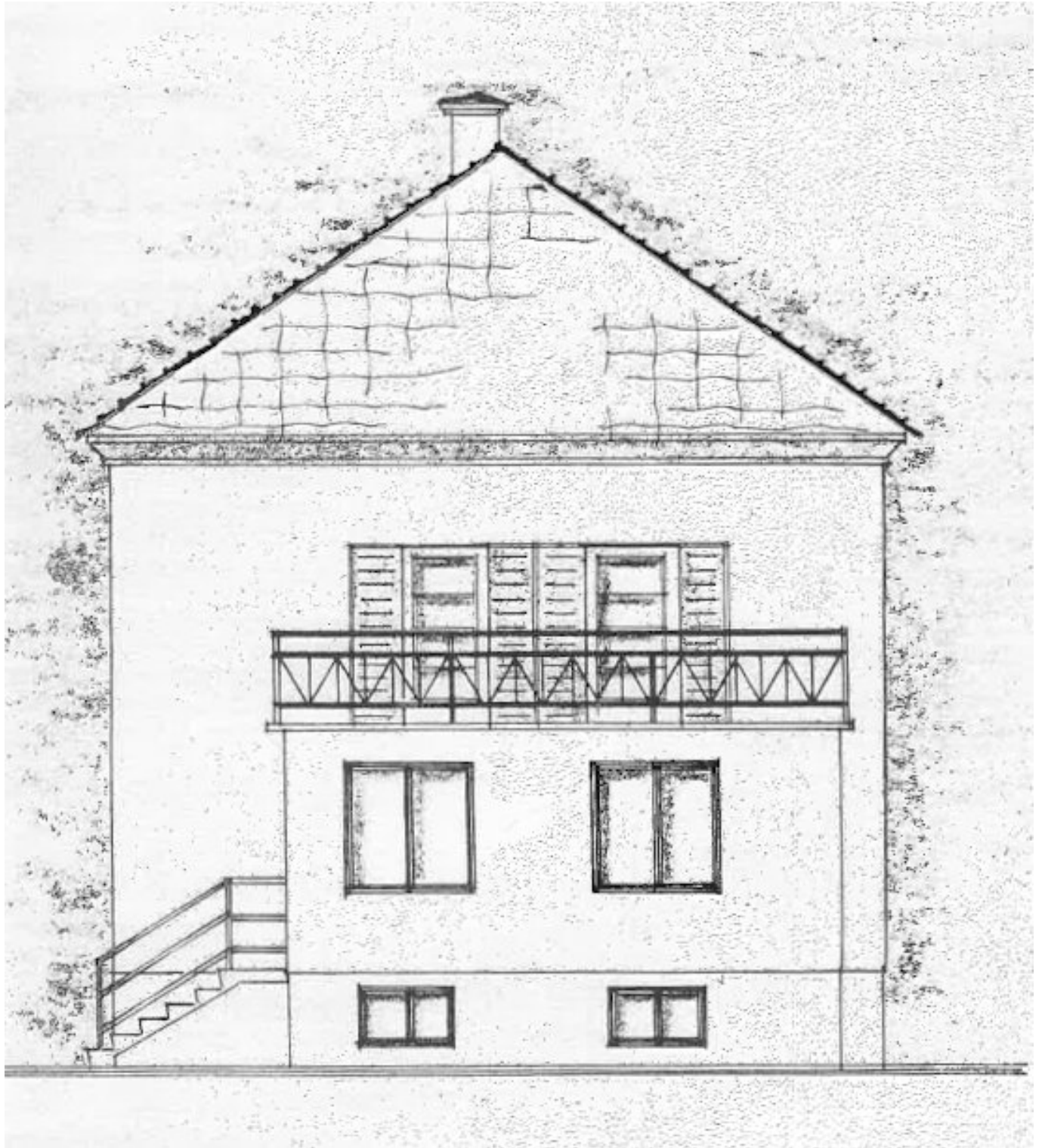












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 vereint zeitlose Gemütlichkeit mit modernem Wohnkomfort. Durch kontinuierliche Sanierungsmaßnahmen, darunter der Einbau einer hochwertigen Küche und die Installation einer modernen Luftwärmepumpe Ende 2024, befindet sich das Objekt in einem gepflegten Zustand.

Die Liegenschaft erstreckt sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> und bietet eine wahre Gartenidylle. Ein Swimmingpool lädt an heißen Sommertagen zur Erfrischung ein, während die großzügige Doppelgarage mit viel Stauraum Platz für Fahrzeuge und Hobbyprojekte bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und besticht durch eine intelligente Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern, zwei Bädern und zwei separaten WCs. Im Keller erwartet Sie neben ausreichend Abstellmöglichkeiten ein gemütliches Stüberl mit Bar sowie eine moderne Infrarotkabine – perfekt für entspannte Stunden nach einem langen Tag.

## Highlights der Immobilie:

- Grundstücksfläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: großzügige 5 Zimmer
- 2 moderne Bäder und 2 separate WCs
- Neuer Heizungsstandard: Luftwärmepumpe (2024)
- Vollunterkellerung mit Stüberl, Bar und Infrarotkabine
- Swimmingpool für Sommergenuss
- Doppelgarage mit viel Stauraum



- Günstige Erhaltungskosten mit ca. € 200,- Betriebskosten / Quartal (Grundsteuer, Kanal und Wasser)

### **Lagebeschreibung:**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Wimpassing im Schwarzatale, eingebettet in die malerische Umgebung des südlichen Niederösterreichs. Die Region bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität mit einer Kombination aus ländlichem Flair und guter Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein – von Wanderungen in der Schwarzataler Natur bis hin zu sportlichen Aktivitäten. Wien ist durch die gute Verkehrsanbindung bequem erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

### **Fazit:**

Dieses Einfamilienhaus ist ein wahrer Wohntraum für Familien oder Paare, die ein Zuhause mit Charme, Komfort und einem Hauch von Luxus suchen. Der gepflegte Garten, der Swimmingpool und die vielen Extras machen die Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im Schwarzatal.

### **Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap