EXPOSÉ

Exklusive Architektenvilla mit großzügigem Grundstück, privatem Wellnessbereich und traumhafter Aussichtslage nahe Passau!



ECKDATEN

Objektart: Villa
Land: Österreich
Adresse: 83552 Freinberg
Baujahr: 1970
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 340 m²
Nutzfläche (ca.): 390 m²
Grundstücksfläche (ca.): 5.925 m²
Kaufpreis pro m²: 3.647,06 €

Kaufpreis
€ 1.240.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Villa
> Freinberg
> 7 Zimmer
> 340 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HZ-15



Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Land	Österreich
Adresse	83552 Freinberg - Oberösterreich
Baujahr	1970
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	340 m²
Nutzfläche (ca.)	390 m²
Grundstücksfläche (ca.)	5.925 m²
Kaufpreis	1.240.000,- €
Kaufpreis pro m²	3.647,06 €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	161 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-05-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1970
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
WC	4
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Teppich
Befeuerung	Erdwärme
Wasch- / Trockenraum	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Villa
> Freinberg
> 7 Zimmer
> 340 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HZ-15



Objektbeschreibung:

Im nordwestlichen Innviertel, unmittelbar an der deutschen Grenze und nur rund eineinhalb Kilometer von Passau entfernt, befindet sich diese repräsentative Architektenvilla in herrlicher Hanglage.

Eingebettet in einen alten Baumbestand, bietet das Anwesen einen freien Blick über die umliegende Landschaft. Die ruhige und privilegierte Wohnlage verbindet ein hohes Maß an Privatsphäre mit der unmittelbaren Nähe zur Drei-Flüsse-Stadt Passau. Deren hervorragende Infrastruktur mit Klinikum, Universität, Schulen und dem historischen Stadtzentrum ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das rund 5.925 m² große Grundstück besticht durch seine sonnige Südausrichtung, den gewachsenen Baumbestand und eine angenehm geschützte, weitgehend uneinsehbare Atmosphäre.

Die 1970 errichtete Villa präsentiert sich als typische, sehr gut erhaltene Industriellenvilla ihrer Zeit.
Auf rund 340 m² Wohnfläche verteilen sich sieben Zimmer, drei Bäder und vier separate WCs.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich sowie eine eigenständige Gästewohnung mit zwei Schlafzimmern, eigenem Bad und WC. Ein exklusiver Wellnessbereich mit Hallenbad, Jacuzzi, Sauna, Dusche und separatem WC ergänzt das Raumangebot. Eine geräumige Doppelgarage und ein großzügiger Vorplatz mit elektrischem Einfahrtstor runden diese Ebene ab.

Das Obergeschoss bildet den eigentlichen Wohnbereich und umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, eine voll ausgestattete Einbauküche, zwei weitere Schlafzimmer, ein Büro, einen Wirtschaftsraum sowie einen Schrankraum. Das Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche und WC. Mehrere Balkone und eine Terrasse bieten schöne Möglichkeiten, die sonnige Lage und den Blick ins Grüne zu genießen.

Beheizt wird die Villa über eine moderne Erdwärmeanlage mit Tiefenbohrung, die eine zeitgemäße und wirtschaftliche Wärmeversorgung gewährleistet.

Insgesamt handelt es sich um eine außergewöhnlich großzügige und gepflegte Liegenschaft, die den besonderen Charme einer klassischen Architektenvilla der 1970er Jahre mit großzügigen Raumverhältnissen, einem weitläufigen Grundstück und einer attraktiven Grenzlage nahe Passau verbindet.
Ein Anwesen mit Charakter, das großzügiges Wohnen, Privatsphäre und Stadtnähe auf besondere Weise vereint.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Homepage unter www.hatz-team.de
Das ausführliche Exposé inklusive genauer Adressangabe erhalten Sie nach Versenden einer vollständigen Anfrage!

Ausstattung:

- Repräsentative Architektenvilla, Baujahr 1970
- Ca. 340 m² Wohnfläche
- Grundstücksgröße: ca. 5.925 m²
- 7 Zimmer, 3 Bäder und 4 separate WCs
- Sonnige Südhanglage mit herrlichem Ausblick
- Ruhige, uneinsehbare Lage mit altem Baumbestand
- Unmittelbare Grenznähe zu Passau (ca. 1,5 km)
- Separate Gästewohnung mit 2 Schlafzimmern
- Privater Wellnessbereich mit Hallenbad, Jacuzzi und Sauna
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
- Mehrere Balkone und Terrasse
- Doppelgarage und elektrisches Einfahrtstor
- Moderne Erdwärmeheizung mit Tiefenbohrung

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Schardenberg im nordwestlichen Innviertel, nur rund 1,5 Kilometer von der Passauer Stadtgrenze entfernt. Die attraktive Grenzlage verbindet das ruhige und naturnahe Wohnen in Oberösterreich mit der hervorragenden Infrastruktur sowie dem wirtschaftlichen und kulturellen Angebot der Drei-Flüsse-Stadt Passau. Das Stadtzentrum und die Autobahnanbindung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Passau bietet ein umfassendes Schulangebot sowie mit der renommierten Universität ein internationales und dynamisches Umfeld. Die Region ist gleichermaßen bei Familien, Berufspendlern und Menschen gefragt, die eine hohe Lebensqualität im Grünen schätzen.

Auch das Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen: Mehrere attraktive Golfplätze, darunter der Golfclub Passau-Raßbach und der Donau-Golf-Club Passau, befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Reit-, Rad- und Wandermöglichkeiten, der Donauradweg sowie der Donausteig bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch das bekannte niederbayerische Bäderdreieck mit Bad Füssing, Bad Birnbach und Bad Griesbach.

Dank der günstigen Verkehrsanbindung sind auch überregionale Ausflugsziele bequem erreichbar. Das Salzkammergut mit seinen idyllischen Seen, die Festspielstadt Salzburg sowie die österreichischen Alpen bieten attraktive Möglichkeiten für Badeausflüge, Kultur, Kulinarik und Wintersport. Ebenso liegen der Bayerische Wald, die Donau-Auen und das Rottal in angenehmer Reichweite.

Eine Lage, die naturnahes Wohnen, internationale Stadtnähe und vielfältige Freizeitmöglichkeiten vereint und damit eine außergewöhnliche Lebensqualität über die Grenzen hinweg bietet.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Villa
> Freinberg
> 7 Zimmer
> 340 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HZ-15



Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?
Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.
Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:
www.hatz-team.de

Objektbilder:



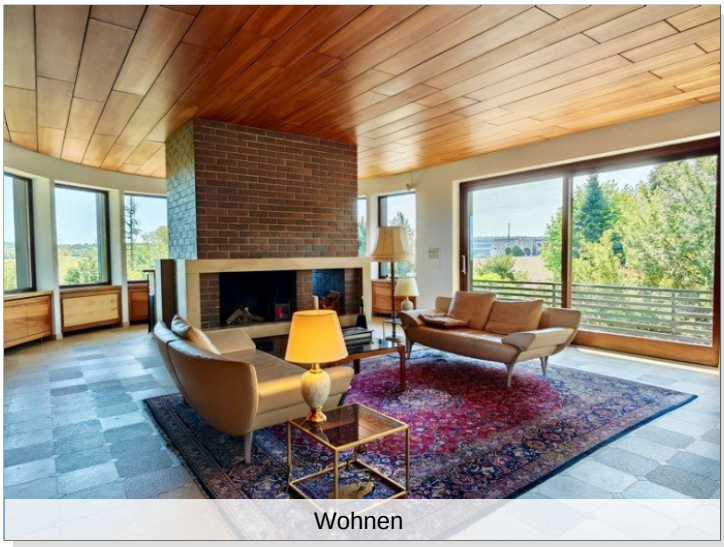
Drohnenbild



Hallenbad



Garten



Wohnen

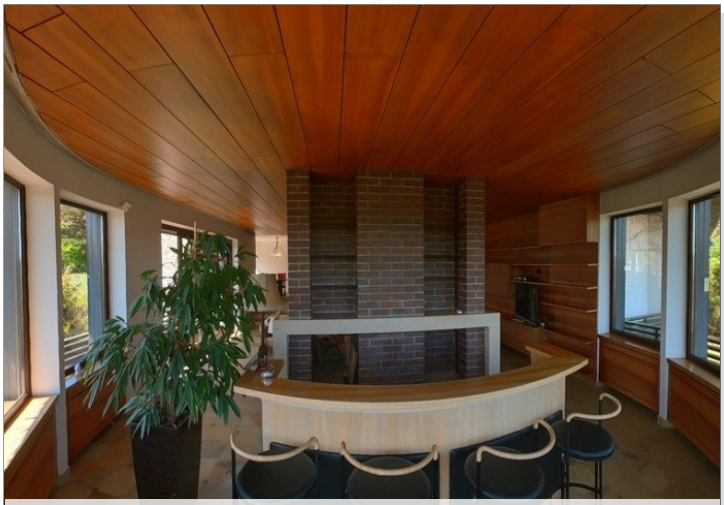
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Villa
> Freinberg
> 7 Zimmer
> 340 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HZ-15

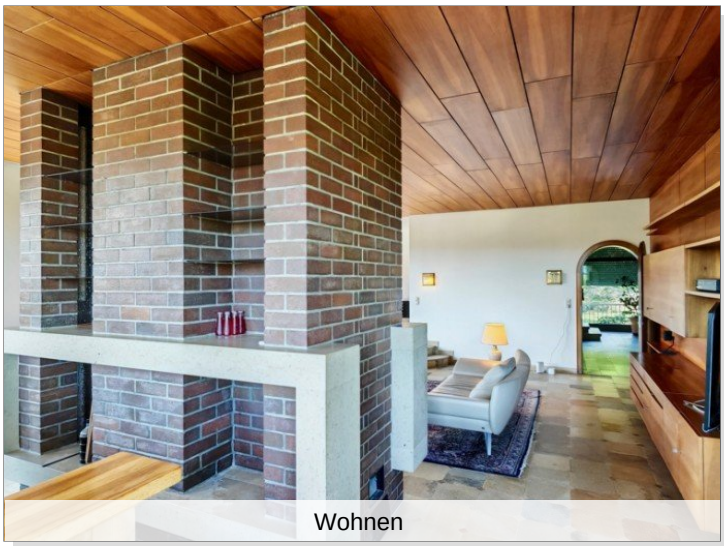




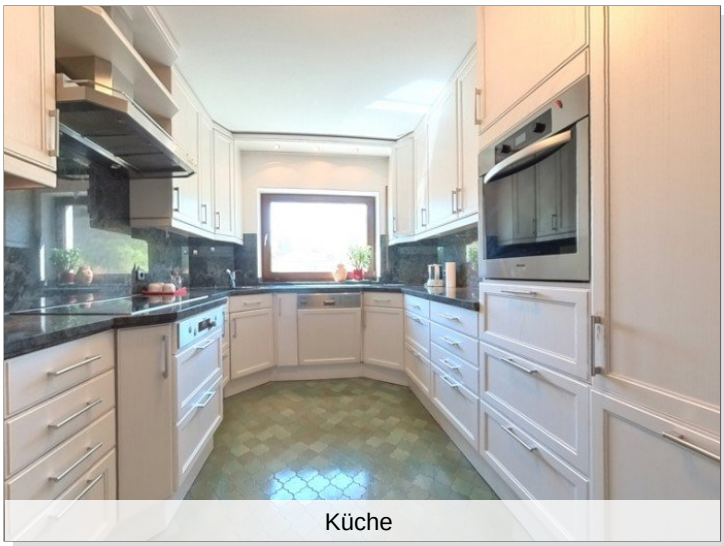
Bar Wohnen



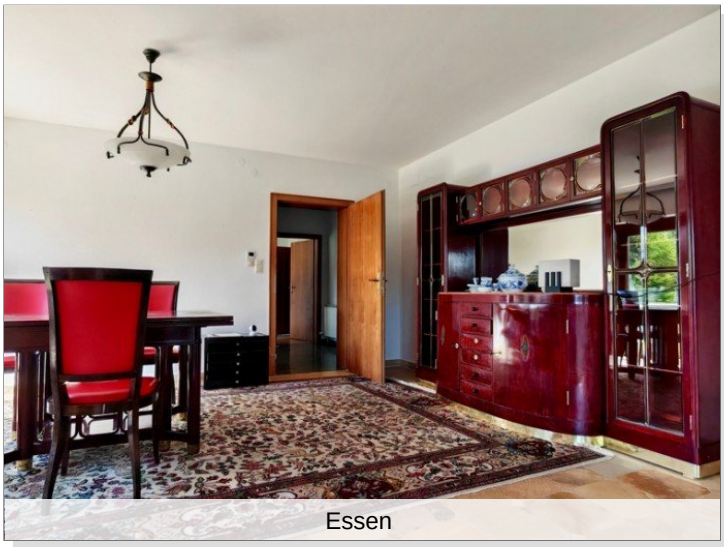
Essen



Wohnen



Küche



Essen



Ausblick Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

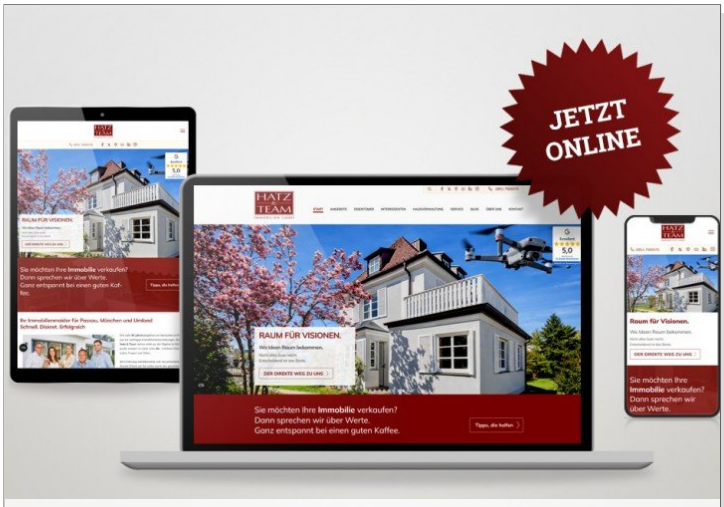
Eckdaten

> Villa
> Freinberg
> 7 Zimmer
> 340 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HZ-15





Ausblick Wohnen



www.hatz-team.de



Bad



www.hatz-team.de



Terrasse Süd

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Villa
> Freinberg
> 7 Zimmer
> 340 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HZ-15



Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 I 80798 München
Telefon: **0049 (0)89 - 28 80 35 20**

E-Mail: **info@hatz-team.de**

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Constantin Hatz
Umsatzsteuer ID: DE:283974120

Registergericht
Berufsaufsicht: Ordnungsamt Stadt Passau (§ 34c GewO)
Handelsregister: Amtsgericht Passau
Handelsregisternummer: HRB 5064

Vermögensschadenhaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München
Betriebs-/ Berufshaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026