EXPOSÉ

Exklusives Anwesen mit Charakter und Weitblick

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-1-5

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-1-5

Objektbeschreibung:

Im nordwestlichen Innviertel, unmittelbar an der deutschen Grenze und nur etwa eineinhalb Kilometer von der Passauer Stadt- und Staatsgrenze entfernt, liegt auf einem sonnigen Hügel mit altem Baumbestand diese repräsentative Architektenvilla. Die ruhige, hochwertige Aussichtslage bietet einen freien Blick über die umliegende Landschaft, während die hervorragende Infrastruktur der Drei-Flüsse-Stadt Passau mit Klinikum, Universität, Schulen sowie dem historischen Domplatz in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Damit verbindet das Anwesen großstädtische Nähe mit der Exklusivität eines privaten Rückzugsorts.

Das rund 5.925 Quadratmeter große Grundstück besticht durch seine sonnige Südlage und den natürlichen Baumbestand, der dem Anwesen eine ruhige und uneinsichtige Atmosphäre verleiht.

Die Villa selbst wurde 1970 gebaut und präsentiert sich in diesem Flair. Auf einer Wohnfläche von rund 340 Quadratmetern verteilen sich insgesamt sieben Zimmer, drei Bäder und vier separate WCs.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Eingangsbereich sowie eine vollwertige Gästewohnung mit zwei Schlafzimmern, eigenem Bad und WC. Ein exklusiver Wellnessbereich mit Hallenbad, Jacuzzi, Sauna, Dusche und separatem WC ergänzt dieses Niveau. Ebenfalls im Erdgeschoss liegen die geräumige Doppelgarage sowie der große Vorplatz, der über ein elektrisches Einfahrtstor gesichert ist.

Das Obergeschoss ist dem eigentlichen Wohnen vorbehalten. Hier findet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, eine voll ausgestattete Einbauküche, zwei weitere Schlafzimmer, ein Büro, ein Wirtschaftsraum sowie ein Schrankraum. Das großzügige Bad ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Die Balkone und eine Terrasse bieten vielfältige Möglichkeiten, den Außenbereich zu genießen.

Beheizt wird die Villa über eine moderne Erdwärmeanlage mit Tiefenbohrung, was angesichts des Baujahrs 1970 eine wirtschaftliche und zukunftsfähige Lösung darstellt.

Alles in allem handelt es sich um eine typische, sehr gut erhaltene Industriellenvilla der 1970er Jahre, die durch ihre großzügigen Raumproportionen, die hochwertige Ausstattung, die außergewöhnliche Grundstücksgröße und die attraktive Grenzlage nahe Passau überzeugt.

Eine Liegenschaft, die kaum Wünsche offen lässt und zeitgemäßes Wohnen in stilvollem Ambiente ermöglicht.

Ausstattung:

o Grundstücksfläche: ca. 5.925 m²

o Lage: Hügel, Südhang, sonnig, Altbaumbestand

o Zufahrt: Elektrisches Einfahrtstor, großer Vorplatz, Doppelgarage (2 Stellplätze)

Erdgeschoss:

o Eingangsbereich mit Treppe ins OG

o Gästewohnung: 2 Schlafzimmer, Bad, WC

o Wellnessbereich: Hallenbad, Jacuzzi, Sauna, Dusche, separates WC

o Geräumige Doppelgarage + Vorplatz

o Solnhofener Platten im Hallenbad und Eingangsbereich

Obergeschoss:

o Großzügiger Wohn- & Essbereich mit offenem Kamin

o Einbauküche (möbliert)

o 2 Schlafzimmer

o 1 Büro (ideal für Homeoffice)

o Wirtschaftsraum & Schrankraum

o Großes Bad mit Badewanne, Dusche, WC

o Solnhofener Platten im Wohnzimmer und Esszimmer

Heizung:

o Heizung: Erdwärme (Tiefenbohrung) - sehr wirtschaftlich

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Schardenberg, einem gefragten Wohngebiet im nordwestlichen Innviertel, nur rund 1,5 Kilometer von der Passauer Stadtgrenze entfernt. Diese Nähe zur deutschen Grenze macht den Ort besonders für jene Käufer interessant, die das beschauliche, sichere Leben in Oberösterreich mit der unmittelbaren Nähe zum deutschen Wirtschafts- und Kulturraum Passau verbinden möchten. Die Autobahnanbindung ist ebenso schnell erreicht wie das Passauer Stadtzentrum.

Neben einem vielfältigen Schulangebot bietet die renommierte Universität Passau ein akademisches Umfeld, das die Stadt jung, international und dynamisch macht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch - sowohl von Studierenden als auch von Berufspendlern und Familien, die das grüne Umfeld und die sichere, überschaubare Struktur der Stadt zu schätzen wissen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Villa
> Freinberg
> 7 Zimmer
> 340 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HZ-1-5

Für die gehobene Freizeitgestaltung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Mehrere exzellente Golfplätze sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, darunter der Golfclub Passau-Raßbach mit seiner anspruchsvollen 18-Loch-Anlage in reizvoller Hügellandschaft sowie der Golfclub Donau-Golf Passau. Darüber hinaus laden zahlreiche Reitmöglichkeiten in der Umgebung zum Ausritt ein.

Die Region ist ein Paradies für Radfahrer und Wanderer. Der berühmte Donauradweg führt unweit der Liegenschaft vorbei und bietet endlose Tourenmöglichkeiten. Für Wanderer ist der Donausteig ein Highlight, ein zertifizierter Weitwanderweg. Auch der nahe gelegene Severins Wanderweg in Freinberg bietet herrliche Ausblicke auf das Dreiländereck. Ebenso berühmten das Bäderdreieck mit Bad Füssing, Bad Birnbach und Bad Griesbach - eine der führenden Wellness- und Gesundheitsregionen Europas. Besonders Bad Griesbach zieht als Golf-Dorado mit seinen internationalen Golfplätzen Besucher und Investoren gleichermaßen an.

Was diese Lage jedoch wirklich außergewöhnlich macht, ist die einzigartige Verbindung von nah und fern: In wenigen Fahrminuten erreicht man die österreichische Autobahn, und schon nach gut einer Stunde liegt das Salzkammergut mit seinem kristallklaren Mondsee vor einem - einer der schönsten Badeseen des Landes, umgeben von sanften Hügeln und exquisiten Gasthöfen. Noch eine halbe Stunde weiter, und man betritt die Mozartstadt Salzburg mit ihrer weltberühmten Festung, den Festspielen und einer Kulinarik von Weltrang. Und vor einem öffnet sich das Alpenpanorama: vom Dachstein bis zum Watzmann reicht der Blick, wenn man die kurvenreichen Passstraßen hinauffährt. Skifahren in den Skiregionen Obertauern, Flachau oder Hinterstoder ist ebenso gut erreichbar wie eine Sommertour über den Großglockner.

Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zu den Donau-Auen und den sanften Hügellandschaften des Rottals bietet eine außergewöhnliche Mischung aus Stadtleben, Natur und Erholung - ideal für alle, die in Bayern wohnen und dabei die Tore zu Österreich und Böhmen direkt vor der Haustür haben.

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.

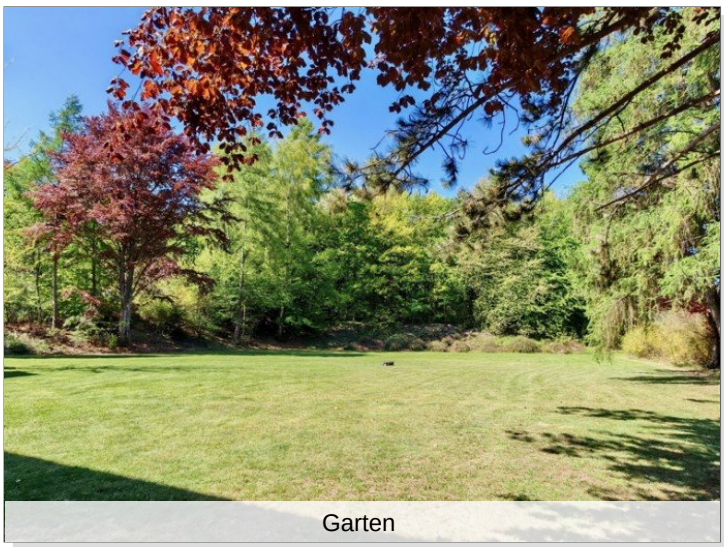
Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

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:

Hallenbad



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

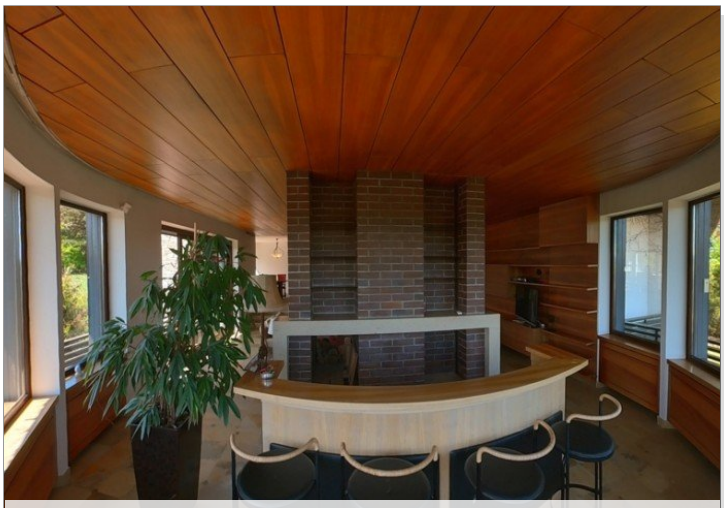
Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Villa
> Freinberg
> 7 Zimmer
> 340 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HZ-1-5

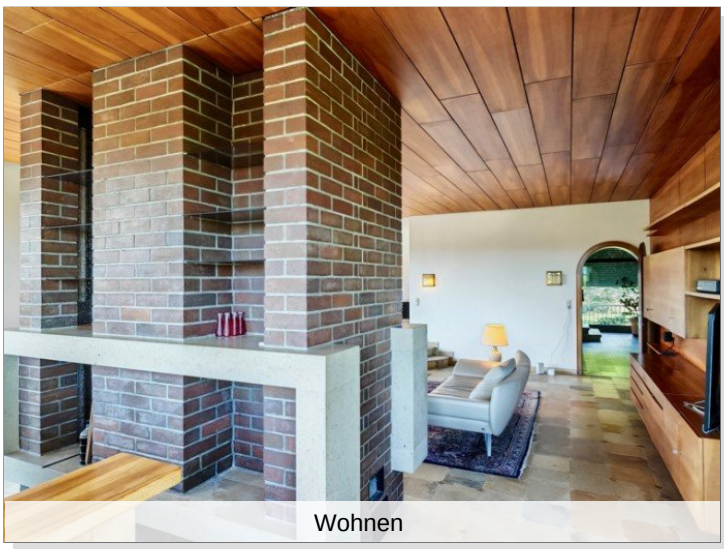
Wohnen

Essen

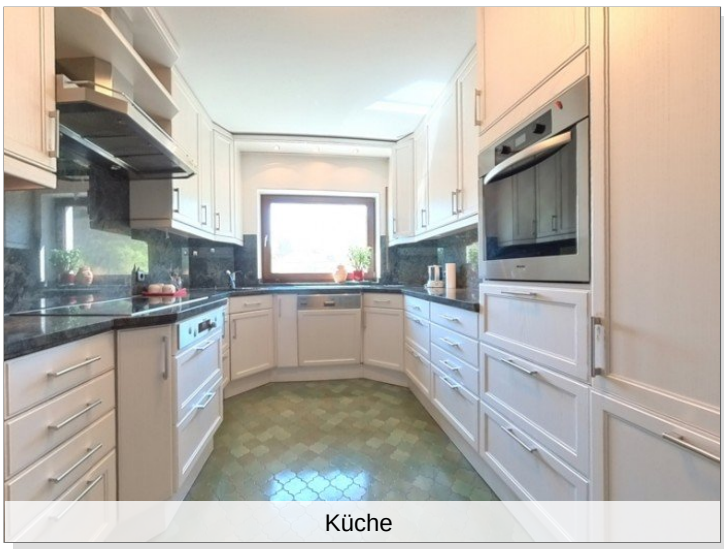


Bar Wohnen

Essen



Wohnen



Küche

© 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-1-5

Ausblick Wohnen

Bad

Ausblick Wohnen

Hauptbad

Ausblick Wohnen

Hausansicht

© 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-1-5

Hausansicht

Lageplan 1

Hausansicht aus Garten

Lageplan 2

Terrasse Süd

Drohnenbild

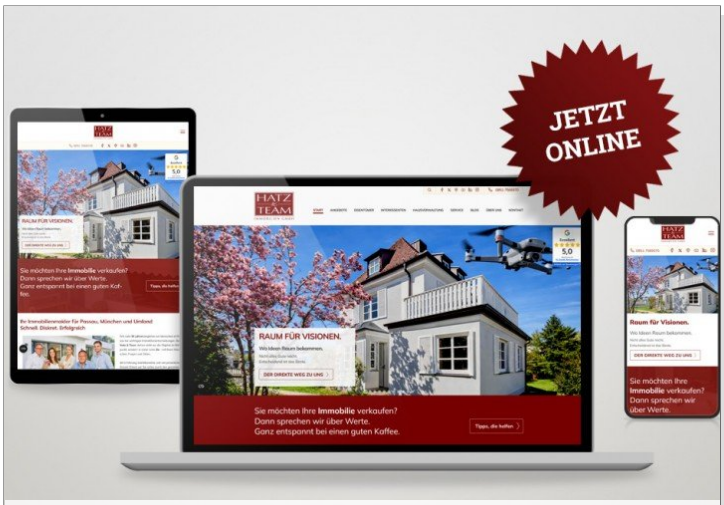
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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-1-5

Drohnenbild



www.hatz-team.de

www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Villa
> Freinberg
> 7 Zimmer
> 340 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HZ-1-5

Ansprechpartner:

Firma

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