

## **Gepflegtes Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus**



**Objektnummer: 7131/73**

**Eine Immobilie von Globus Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2821 Walpersbach
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	221,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	324,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	554,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	27,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Lehn**

Globus Real Estate (G)  
56 Grazer Straße  
2700 Wiener Neustadt

H +43 664 5048432

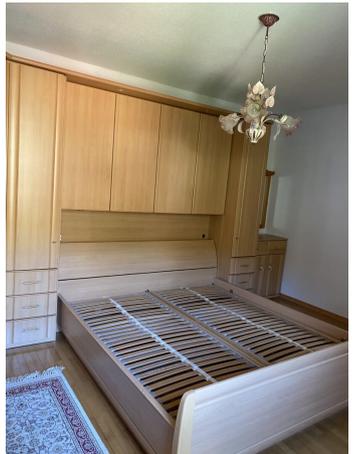
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur





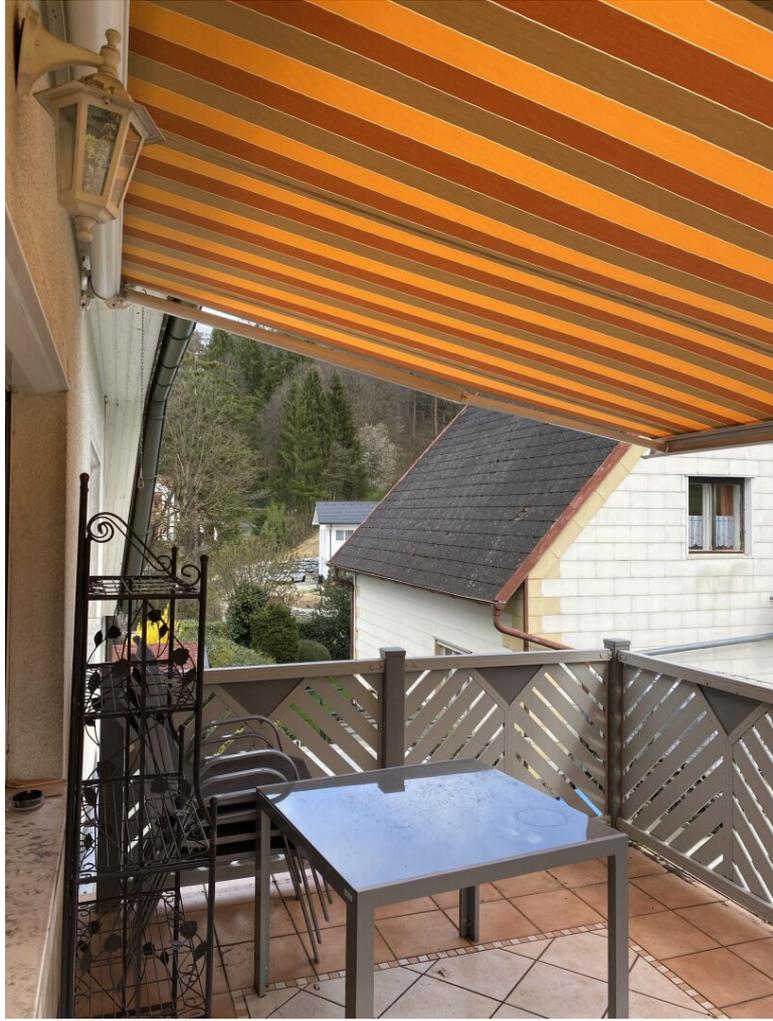






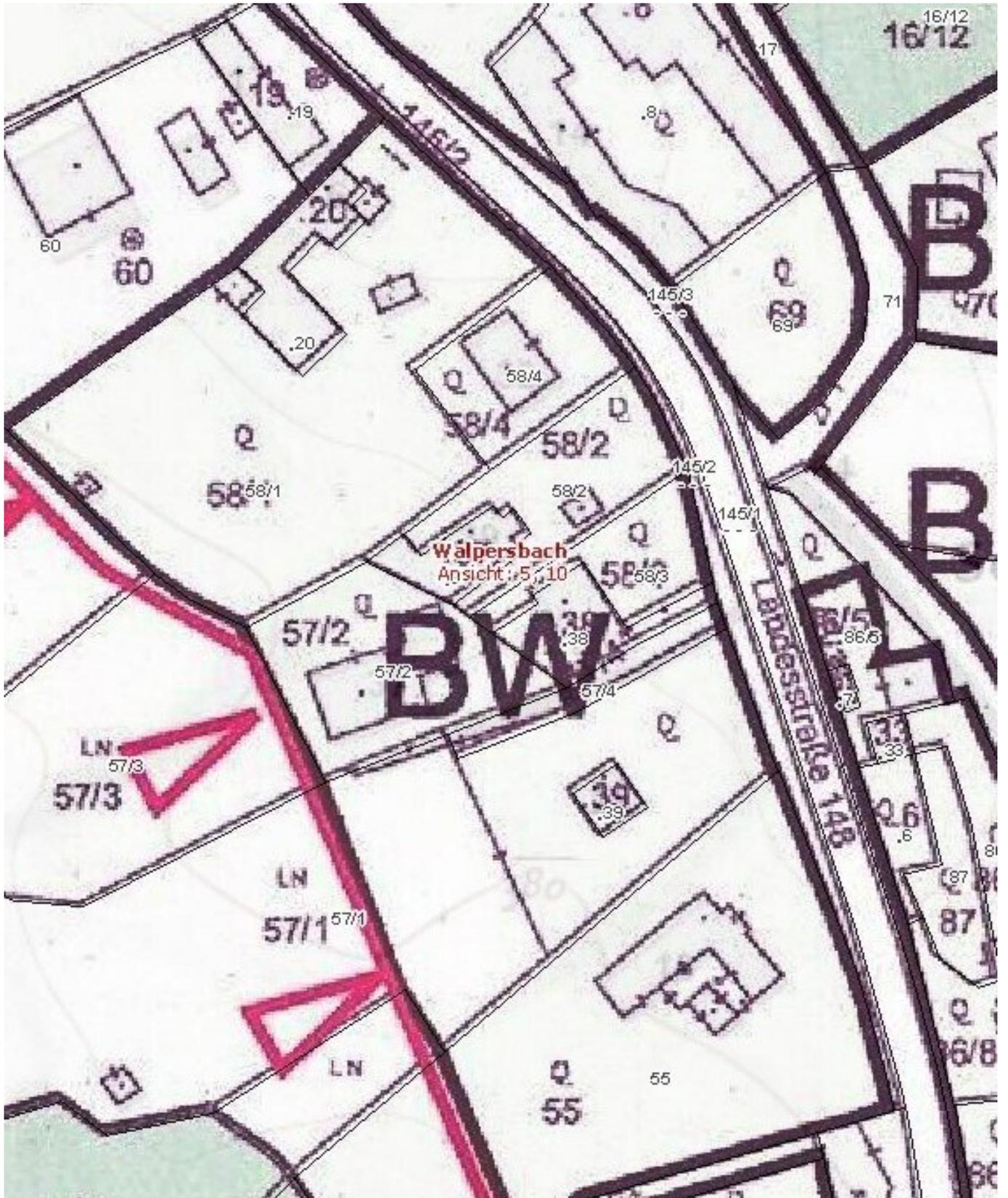














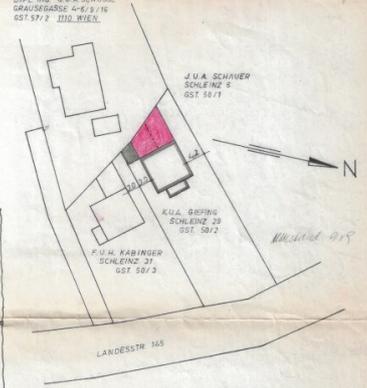
**PLAN FÜR DEN ZU-U. UMBAU DES EINFAMILIENHAUSES FÜR HR. U. FR. KARL U. ANNA GIEFING SCHLEINZ 29 GST 58/2 M. 1 : 100**

Hierauf bezieht sich die Verordnungschrift vom 21.5.1976 und der Bescheid der Gemeinde Wolpertshaus vom 21.4.1976. Die Baugenehmigung Wolpertshaus 21.5.1976. Der Bürgermeister: *[Signature]*

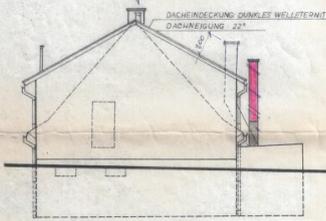


- |                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| ① SITZPLATZ 34,90m <sup>2</sup> | ⑤ KIND 11,17m <sup>2</sup>     |
| ② WOHNEN 21,15m <sup>2</sup>    | ⑥ WASCHRAUM 4,20m <sup>2</sup> |
| ③ SCHLAFEN 18,27m <sup>2</sup>  | ⑦ WC 1,79m <sup>2</sup>        |
| ④ VORRAUM 2,20m <sup>2</sup>    | ⑧ KIND 11,07m <sup>2</sup>     |

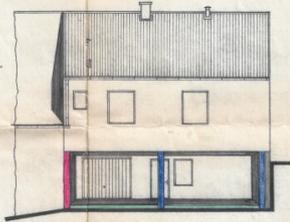
DIPL. ING. G. U. A. SCHWÖGL  
GRAUBAUABT. 4-4.1.1/18  
GST 57/2 210, WIEHL



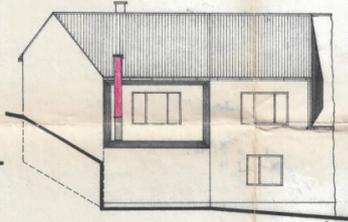
LAGEPLAN M. 1 : 500



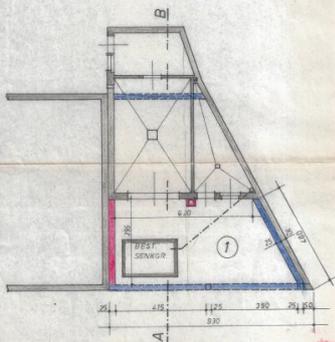
SÜD-WESTANSICHT



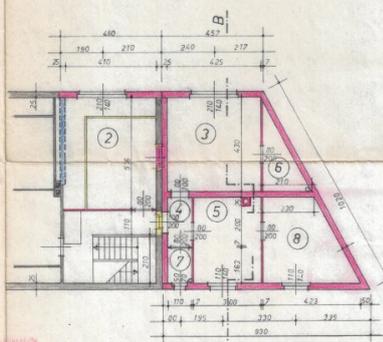
NORD-WESTANSICHT



SÜD-OSTANSICHT



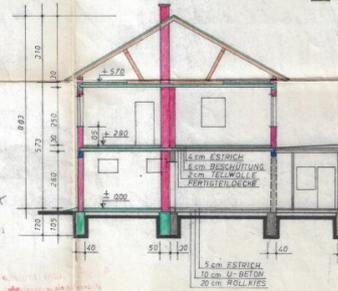
GRUNDRISS I



GRUNDRISS II

VERBAUTE FLÄCHE 62,46 m<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM 310,00 m<sup>2</sup>  
NUTZFLÄCHE 104,75 m<sup>2</sup>

- LEGENDE**
- MAUERWERK
  - BETON
  - EISENBETON
  - HOLZ
  - ALTBESTAND
  - ABRUCH

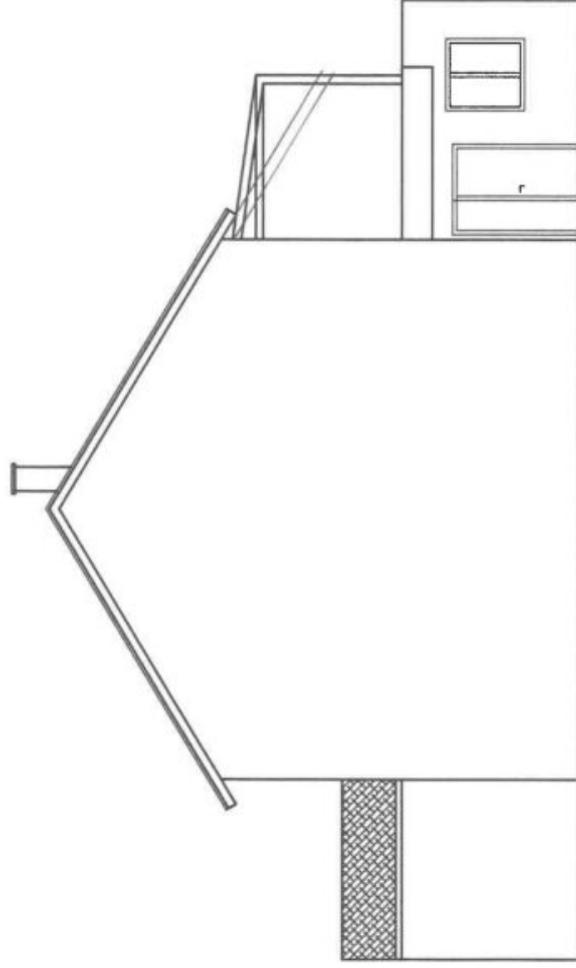


SCHNITT A-B

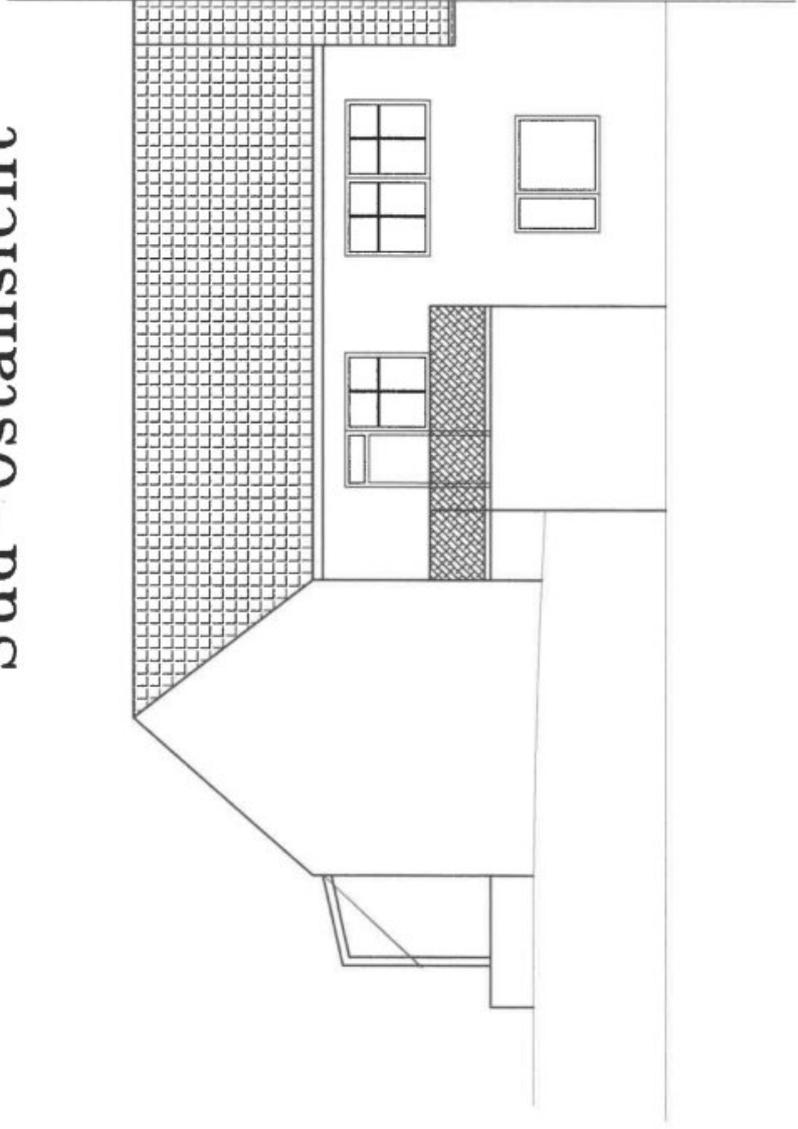
BAUHERR:  
*Gisela Franz*  
*Gisela Giefling*

BAUFÜHRER:  
Hoch- u. Tiefbau  
KURT SCHLEIER  
Bismarckstr. 10  
2822 E. W. WIEHL  
Tel. 0 57 21/25 308

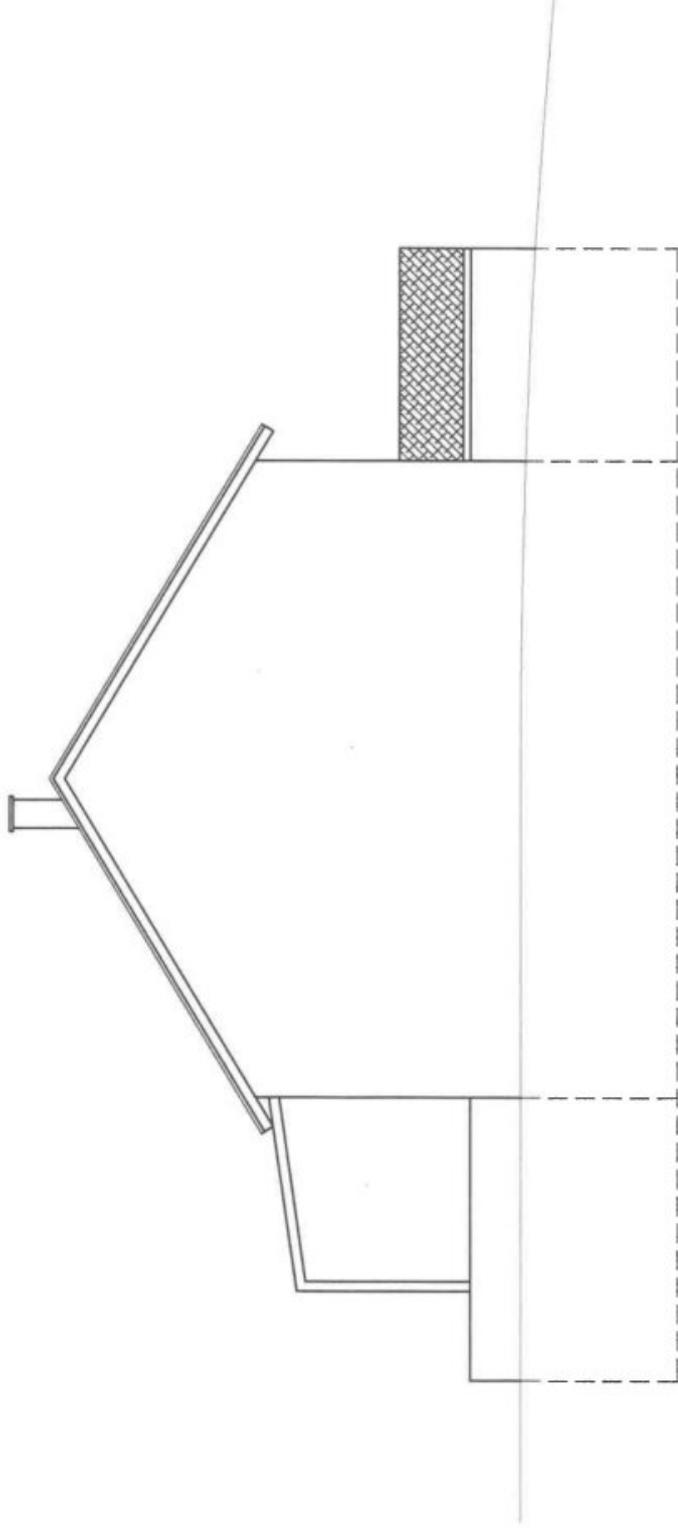
# Nord-Ostansicht



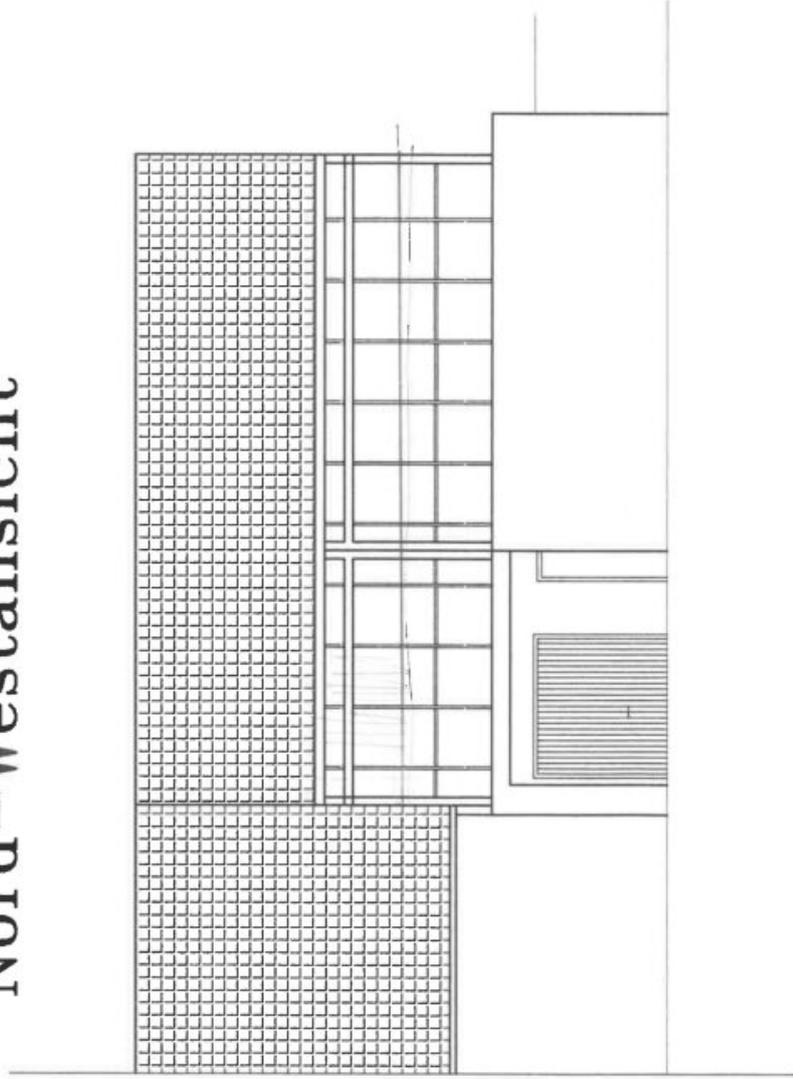
# Süd-Ostansicht



# Süd-Westansicht



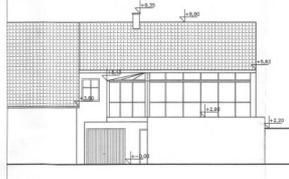
# Nord-Westansicht



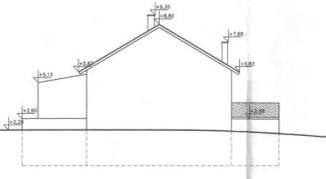
Nord-Ostansicht



Nord-Westansicht



Süd-Westansicht



Süd-Ostansicht



# EINREICHPLAN M 1:100

FÜR DEN UMBAU DES EINFAMILIENHAUSES VON HERRN  
OLIVER GIEFING SCHLEINZ 29, 2822 WALPERSBACH  
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 58/2, 37 IN DER  
KATASTRALGEMEINDE WALPERSBACH

PLANINHALT: LAGEPLAN, GRUNDRISSSE, ANSICHTEN, SCHNITT

GRUNDEIGENTUMER: OLIVER GIEFING  
SCHLEINZ 29  
2822 WALPERSBACH

BAUHERR: OLIVER GIEFING  
SCHLEINZ 29  
2822 WALPERSBACH

BAUFÜHRER: *Oliver Giefing*

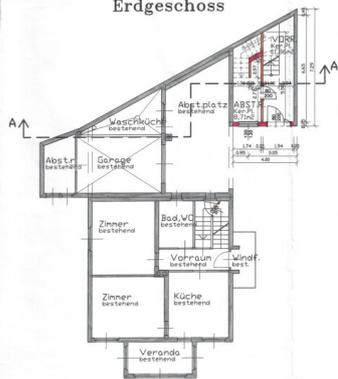
BAUBEHÖRDE: *Michael Hofbauer*

PLANVERFASSER: *J. BESTA KG*  
Planungs- & Koordinations  
Büro  
J. BESTA KG  
2822 ERLACH 81  
Tel. 06647 44910 Fax 06647 44911  
FN 197433m

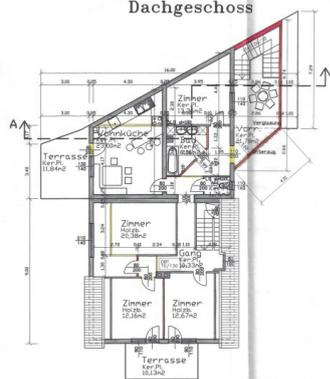
ERLACH, IM MAI 2001

- ZIEGEL
- HOLZ
- BESTAND
- ZIEGELDOWA
- ABBRUCH

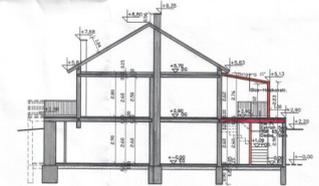
Erdgeschoss



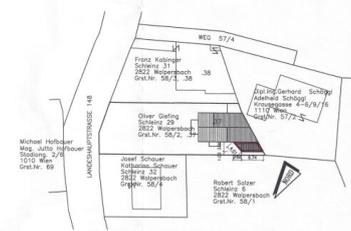
Dachgeschoss



Schnitt A-A

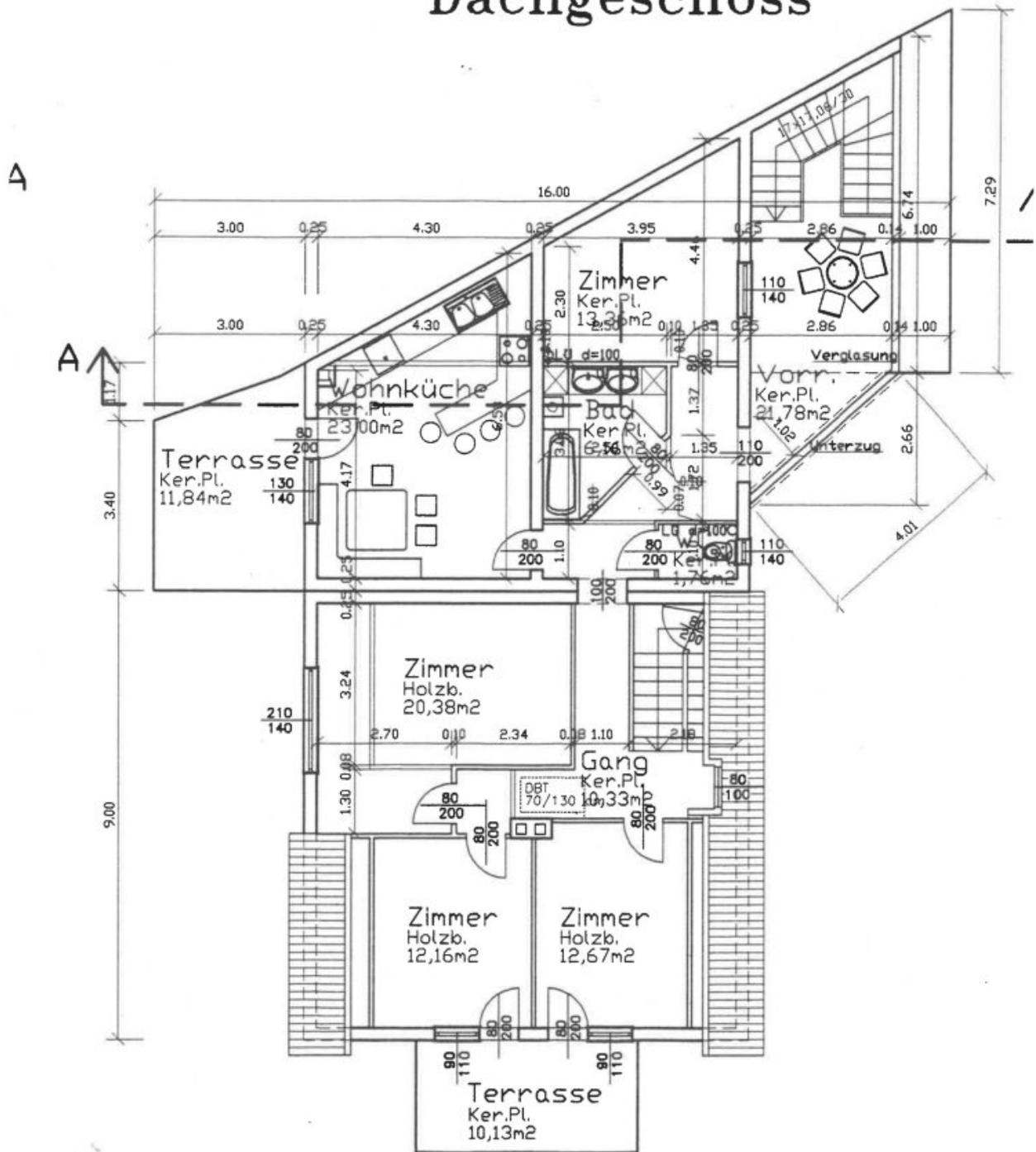


Lageplan M=1:500



Als Grundlage für die logische Darstellung der Grundgrenzen: Grenztafel

# Dachgeschoss

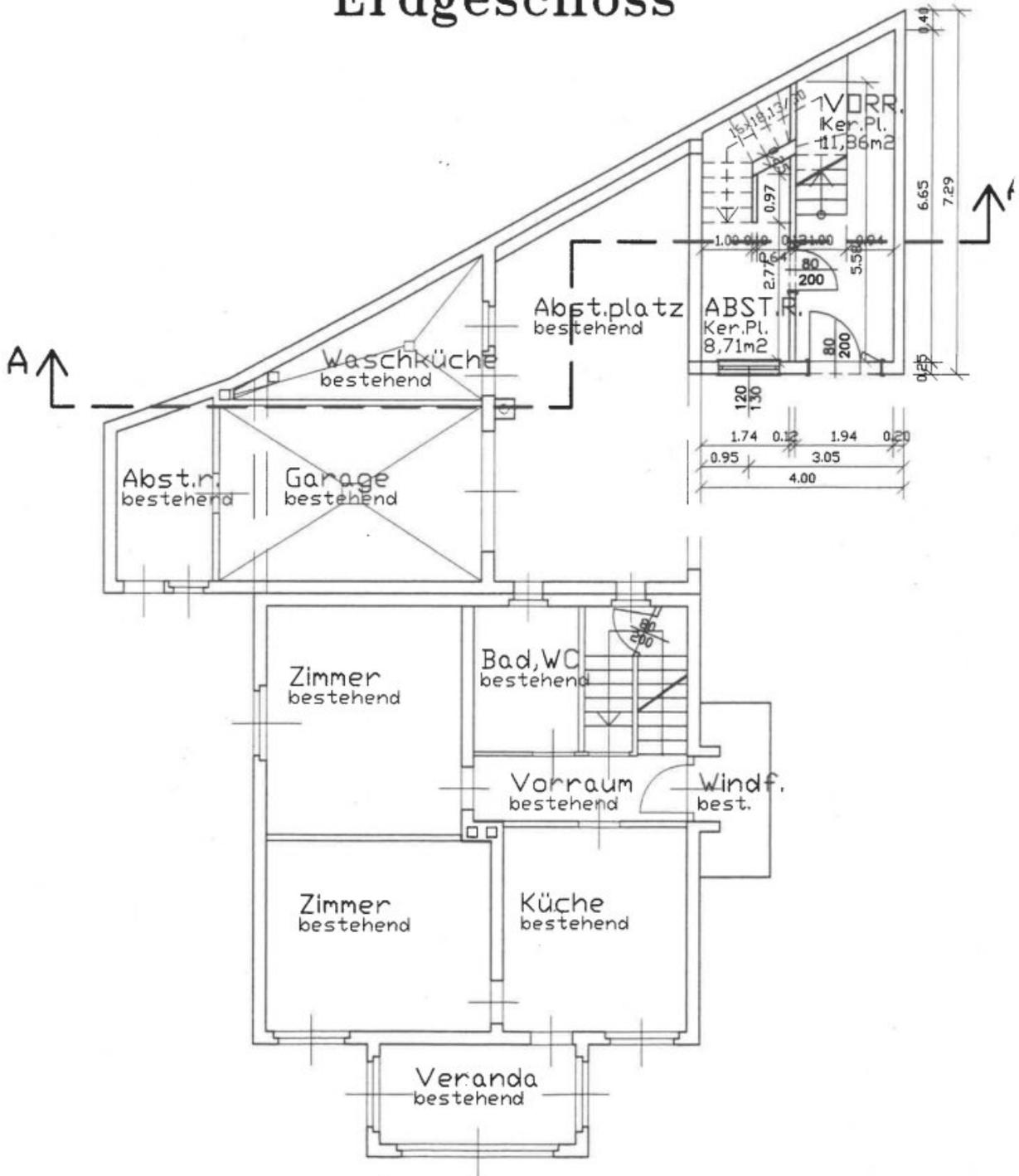


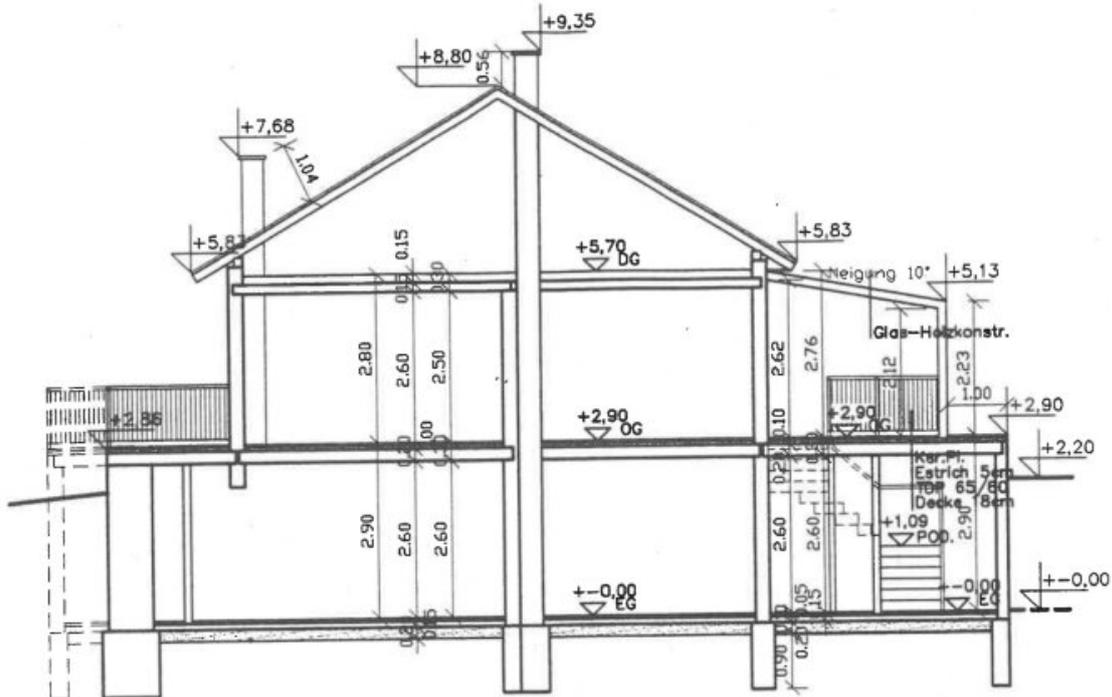


BESTAND  
 ABBRUCH

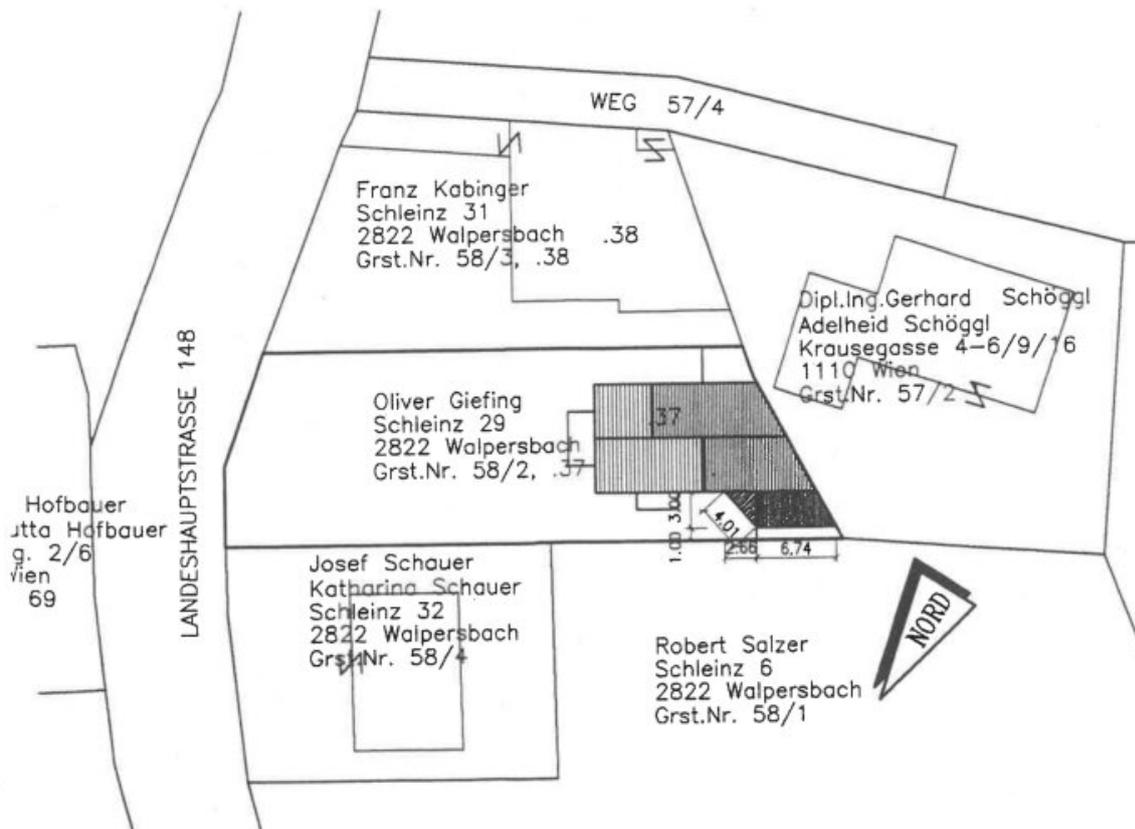
ZIEGELDÜWA

# Erdgeschoss





Lageplan M= 1:500



Als Grundlage für die lagerichtige Darstellung der Grundgrenzen : Grenzkataster

## Objektbeschreibung

### Gemeinsames Familienwohnen ganz privat - ideal für eine Großfamilie

Sie suchen nach einem Haus, wo Ihre Familie sowohl gemeinsam als auch in 2 separaten Einheiten wohnen kann?

**Dann sind Sie hier genau richtig**

Diese Liegenschaft bietet Ihnen nicht nur **genügend Raum**, sondern ermöglicht es Ihnen die **Vorteile eines Generationenhauses** zu nutzen.

Sie sehen es auf den Fotos - **Gepflegte Böden und eine nach Tischlerkunst gefertigte Einrichtung** machen dieses Haus bereit für Ihr Familienleben.

Ein **beheizbarer Wintergarten** ermöglicht Ihnen auch die Sonnenstrahlen in den kälteren Jahreszeiten zu tanken.

Ein **komplett eingerichtetes Home-Office** mit Festnetzanschluss bietet mehr als genug Platz für alle Unterlagen durch ein optimales Raummanagement.

An den Fenstern sind im Untergeschoss **durchwegs Rollos** vorhanden.

Ebenso lassen die stilvoll **eingrichtungeten Wohnzimmer** keine Wünsche offen.

Ein **idyllischer Garten** mit einem Geräteschuppen und Gartenhaus zeigt in den warmen Monaten seine Wirkung.

Durch die behutsame Rücksichtnahme der Besitzer ist das **Untergeschoss sehr gepflegt und das Obergeschoss fast wie neu.**

**Sind Sie auf den Geschmack gekommen?**

**Dann kontaktieren Sie uns jetzt**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap