

Traumgrundstück im Herzen von Oberösterreich - Perfekt für Ihr Eigenheim mit Altbestand und riesigem Garten!



Objektnummer: 311

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagnerstraße 28
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4615 Holzhausen
Wohnfläche:	300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 239,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



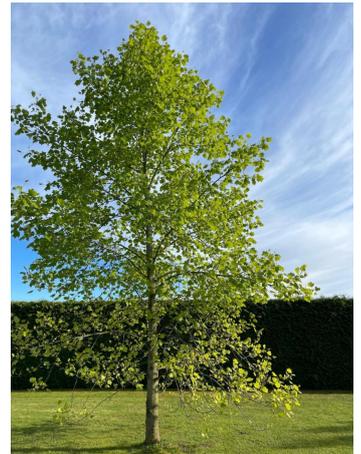
Mag. Michael Schwarzl

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
Klosterstraße 8
4020 Linz

T +43 650 9575900
H +43 650 9575900

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



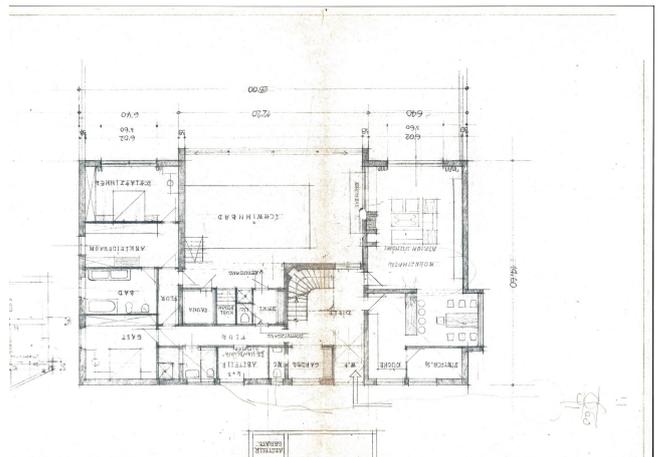




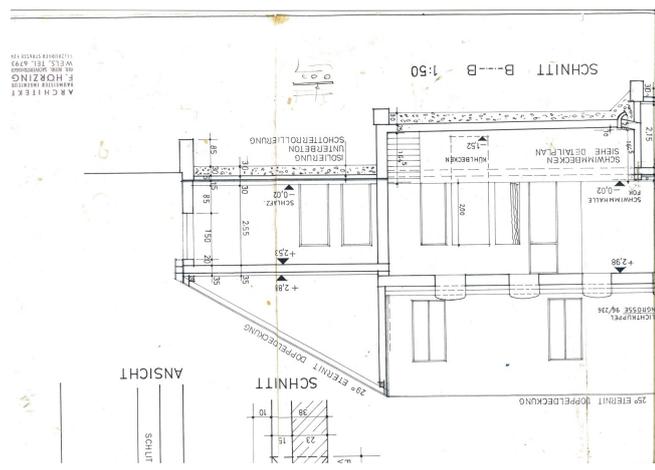
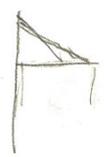
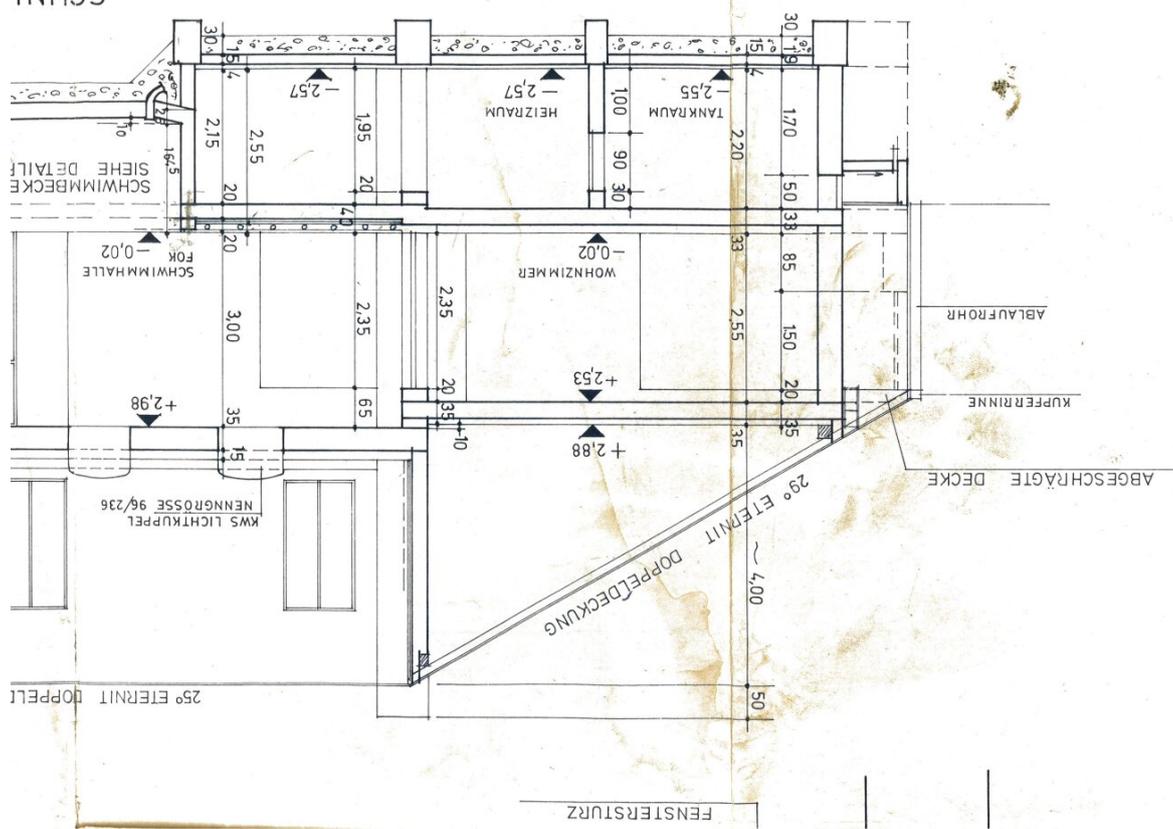


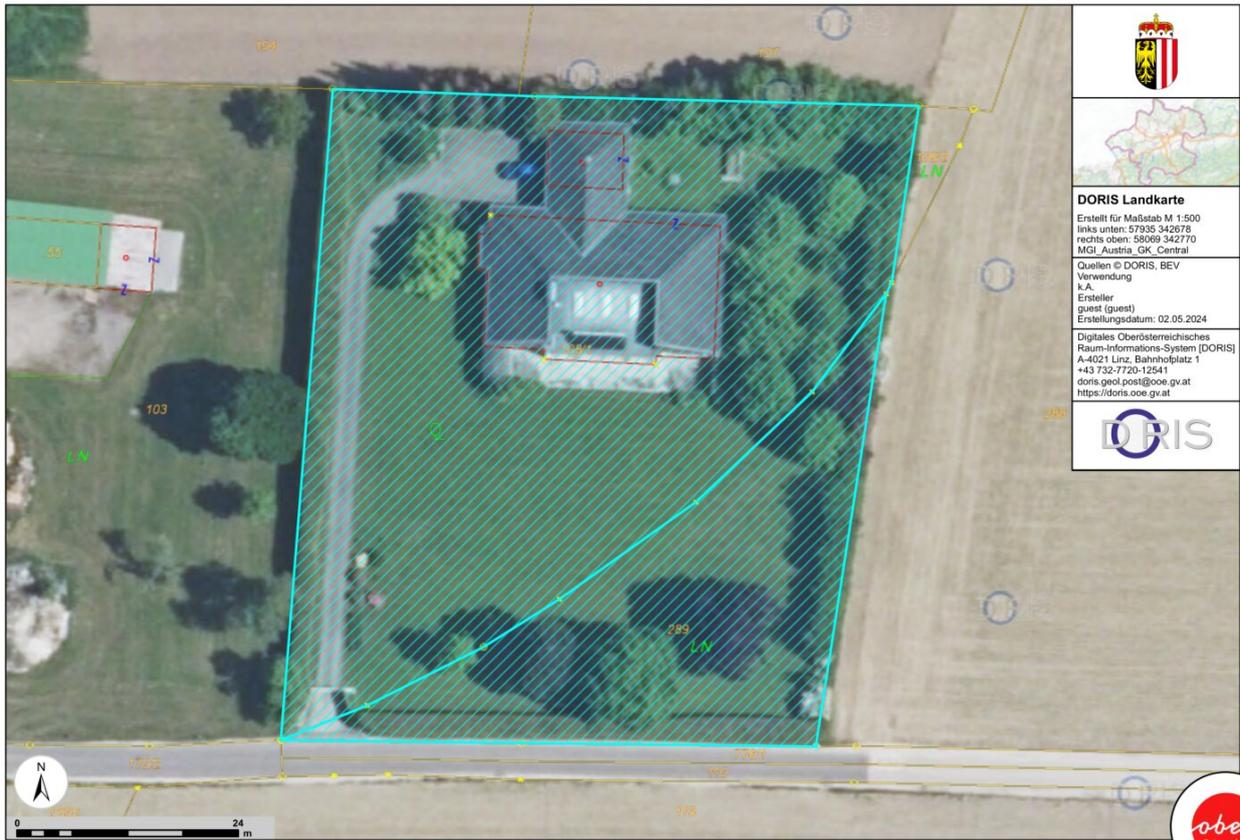






SCHNITT





DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:500
 links unten: 57935 342679
 rechts oben: 58069 342770
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 02.05.2024

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at









DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:500
 links unten: 57935 342679
 rechts oben: 58069 342770
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 02.05.2024

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





































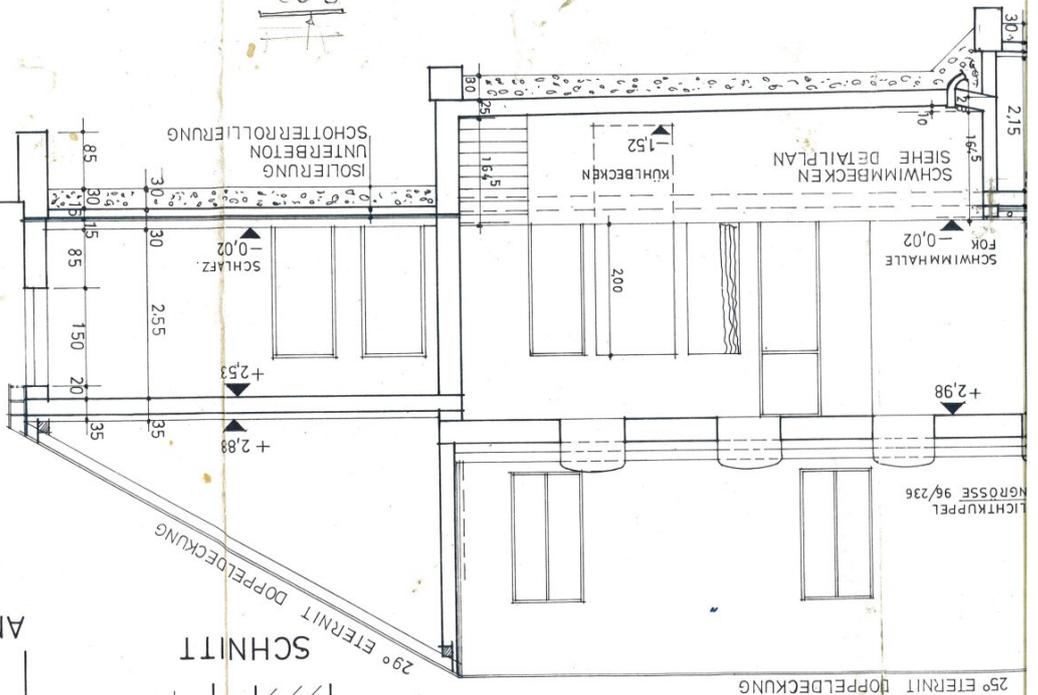




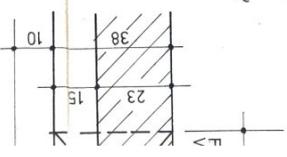


ARCHITEKT
 BAUMEISTER INGENIEUR
 F. HORNING
 GER. BEZUG. SACHVERSTÄNDIGER
 W.F.S., TEL. 6793
 SALTZBURGER STRASSE 129

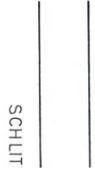
SCHNITT B---B 1:50



SCHNITT



ANSICHT



SCHLITT

Objektbeschreibung

Wagnerstraße 28 – Raum für Architektur. Platz für Leben.

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Hausruckviertels, eingebettet in eine gewachsene Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern, traditionellen Bauernhöfen und weiten Grünflächen, liegt dieses außergewöhnliche Grundstück in **Holzhausen, Oberösterreich** – an einer der schönsten Adressen der Region: **Wagnerstraße 28**.

Mit einer großzügigen Fläche von **4.312 m²** und einer optimalen **Südausrichtung** bietet die Liegenschaft die perfekte Grundlage für ein anspruchsvolles Wohnprojekt – sei es ein Einfamilienhaus, ein Mehrgenerationenhaus oder eine architektonisch reduzierte Wohnskulptur mit Blick in die Weite.

Licht. Luft. Landschaft.

Was dieses Grundstück besonders macht, ist nicht nur seine Größe – es ist das Zusammenspiel aus Raum, Ruhe und Licht. Der unverbaubare **Berg- und Grünblick** eröffnet eine inspirierende Kulisse, die Tageslicht und Natur auf besondere Weise ins Wohnen integriert. Hier entstehen Räume, die atmen – und zugleich Geborgenheit schenken.

Substanz mit Potenzial.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsobjekt mit zwei Garagen, Sauna, Wellnessbereich und einem innenliegenden Pool. Die bestehende Bausubstanz bietet Potenzial zur behutsamen Sanierung oder zur Transformation – je nach Konzept und Vision. Die Küche wurde erst kürzlich modernisiert und entspricht zeitgemäßen Standards. Beheizt wird das Haus nachhaltig mit einer Pelletsanlage.

Technische Details.

- Flächenwidmung: **Bauland – Wohngebiet**
- Kein Bebauungsplan / örtliches Entwicklungskonzept – **es gilt die OÖ Bauordnung**
- **Stromanschluss** vorhanden
- **Eigener Brunnen** zur Wasserversorgung
- Anschluss an das **öffentliche Wasser- und Kanalnetz möglich**

Ein Grundstück für Visionär:innen.

Dieses Areal richtet sich an Menschen, die nicht einfach ein Haus bauen möchten – sondern einen Ort gestalten wollen, der Architektur, Natur und Lebensqualität in Einklang bringt. Ideal für Familien, aber auch für jene, die altersgerechtes Wohnen mit Weitblick suchen:

barrierefrei, rollstuhlgerecht, mit großzügiger Gartenfläche und altem Obstbaumbestand.

Kaufpreis: € 990.000,–

Lassen Sie sich inspirieren. Und verzaubern.

Besichtigen Sie diese einzigartige Liegenschaft und entdecken Sie die Möglichkeiten, die sie bietet. **Wagnerstraße 28** ist mehr als nur ein Grundstück – es ist die Einladung, Architektur zu leben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.875m
Apotheke <2.850m
Klinik <2.850m
Krankenhaus <8.125m

Kinder & Schulen

Schule <1.100m
Kindergarten <2.250m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.900m
Bäckerei <3.200m
Einkaufszentrum <5.725m

Sonstige

Bank <1.050m
Geldautomat <1.050m
Post <3.250m
Polizei <3.275m

Verkehr

Bus <1.350m
Bahnhof <2.300m
Autobahnanschluss <4.100m
Straßenbahn <9.200m
Flughafen <6.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap