

**sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit traumhaftem  
Baugrundstück in 2102 Hagenbrunn !!!**



**Objektnummer: 6451/157**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Hagenbrunn
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.511,00 m²
<b>Keller:</b>	35,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 393,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,45
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14











































## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in der idyllischen Gemeinde Hagenbrunn in Niederösterreich! Dieses exklusive Baugrundstück bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein oder mehrere Eigenheime nach Ihren Wünschen zu errichten und sich in einer der besten Lagen der Region niederzulassen.

Bei diesem Kauf erwerben Sie nicht nur ein Grundstück mit 1.661 m<sup>2</sup> sowie 70 %-iger (!) Bebauungsdichte, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Wohnträume in die Realität umzusetzen. Das bestehende Abriss- bzw. Sanierungsobjekt bietet Ihnen die Freiheit, alles nach Ihren Vorstellungen neu zu gestalten oder zu sanieren. Ob modernes Design, rustikaler Charme oder eine Kombination aus beidem – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Das Grundstück ist großzügig geschnitten und bietet Platz für ein oder mehrere Eigenheime. Stellen Sie sich vor, wie Ihre Familie hier gemeinsam unvergessliche Momente verbringt; vom gemütlichen Kochen in einer großzügigen Küche bis hin zu entspannten Abenden auf der Terrasse oder im Wintergarten, während Sie den Blick ins Grüne genießen. Der schöne Garten lädt dazu ein, die Natur hautnah zu erleben und ist der perfekte Ort für Kinder zum Spielen oder für gesellige Grillabende mit Freunden.

Die Innenräume bieten Ihnen mit 6 Zimmern, 1 Küche, 2 Bädern und Toiletten sowie 1 Terrasse und 1 Wintergarten höchsten Komfort. Große Fenster sorgen nicht nur für ein helles und freundliches Ambiente, sondern auch dafür, dass Sie stets den Blick ins Grüne genießen können. Die hochwertigen Laminat- und Parkettböden sowie die eleganten Fliesen sowie der strapazierfähige Steinboden schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Die zentrale Gasheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Die Lage dieses Grundstücks ist ein weiterer unschlagbarer Vorteil. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Bank, Kindergarten, Schule und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in ein Grundstück zu investieren, das Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Lebensqualität bietet. Gestalten Sie Ihre Zukunft in Hagenbrunn und verwandeln Sie dieses Grundstück in Ihre persönliche Wohlfühloase. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns, um mehr über diese einmalige Liegenschaft zu erfahren! Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

### Fakten:

- **Gesamtgrundfläche (2 grundbücherliche Einlagezahlen):**  $418 \text{ m}^2 + 1.243 \text{ m}^2 = \text{rund } 1.661 \text{ m}^2$
- **Flächenwidmung:** Bauland-Kerngebiet (Altortgebiet)
- **Bebauungsdichte:** 70 % (= rund  $1.162 \text{ m}^2$ )
- **Bebauungsweise:** geschlossen
- **Bauklassen bzw. -höhen:** I und II (bis 5 m und 5 bis 8 m)
- **aktuell bestandsfrei mit altem Abriss- bzw. Sanierungsobjekt**
- **Wohnfläche:** rund  $150 \text{ m}^2$  (zuzüglich Terrasse mit rund  $25 \text{ m}^2$  und Wintergarten mit rund  $12 \text{ m}^2$ )
- **Nebengebäude** (2 Hobby- und Partyräume samt Toilette mit insgesamt rund  $38 \text{ m}^2$ )
- **absolute Grünruhelage**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m



Geldautomat <500m

Post <3.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap