Modernes Einfamilienhaus mit ca. 134 m² Wohnfläche auf großzügigem Grundstück in Wolfsbach



Objektnummer: 6244/974

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3354 Wolfsbach
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	439.640,00 €

Ihr Ansprechpartner



Fabian Leitner

eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

T +43 660 4711507

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

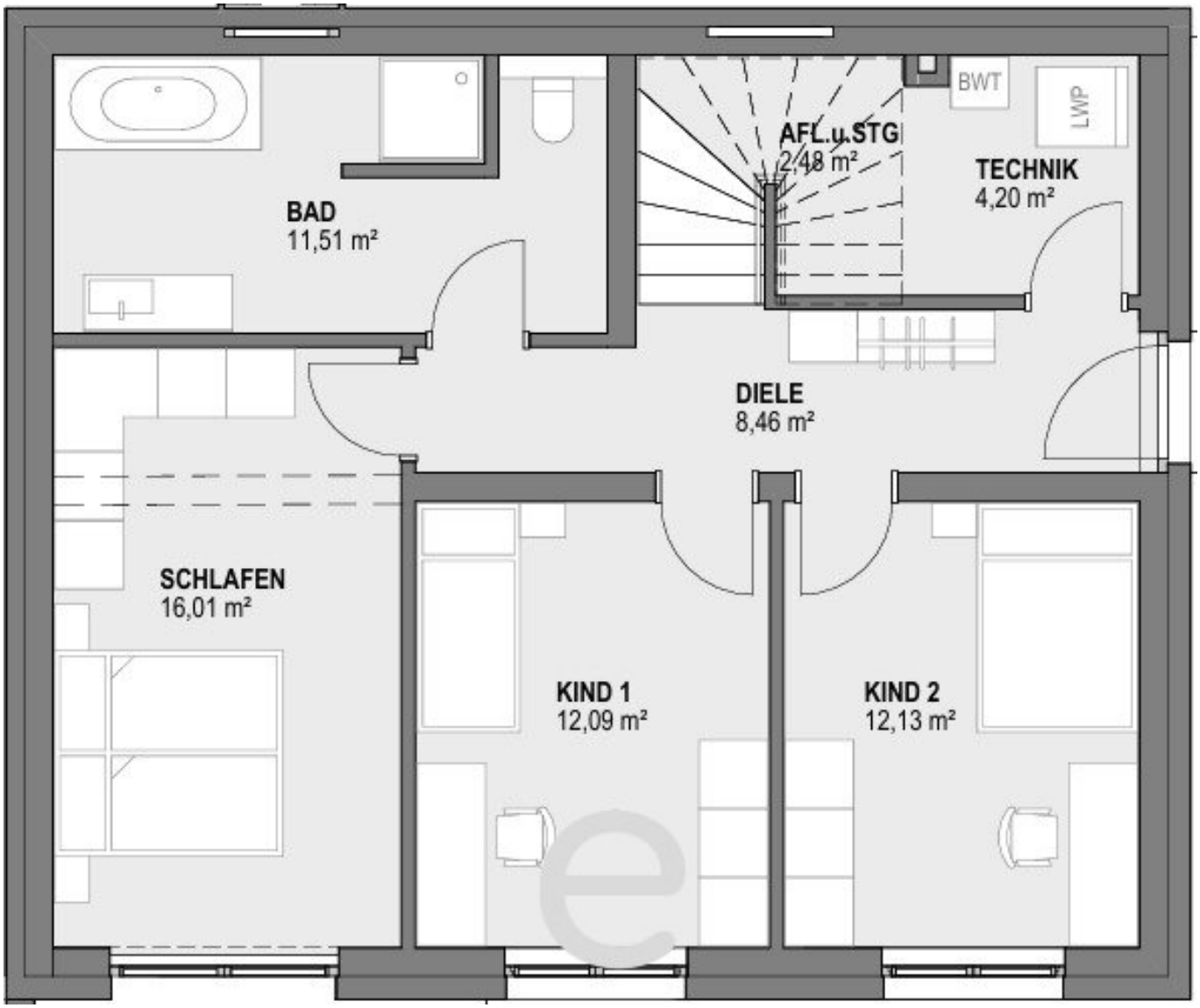


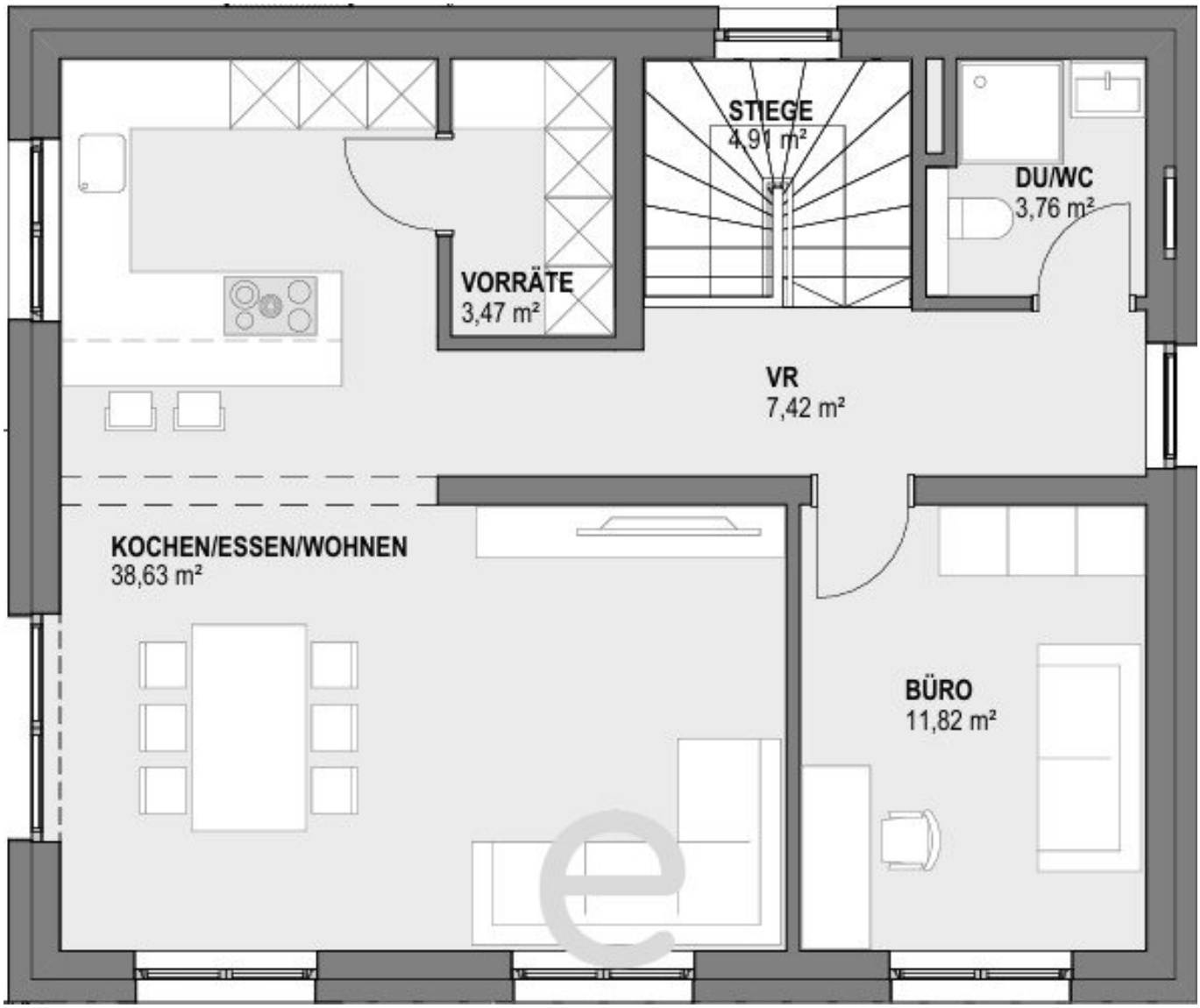






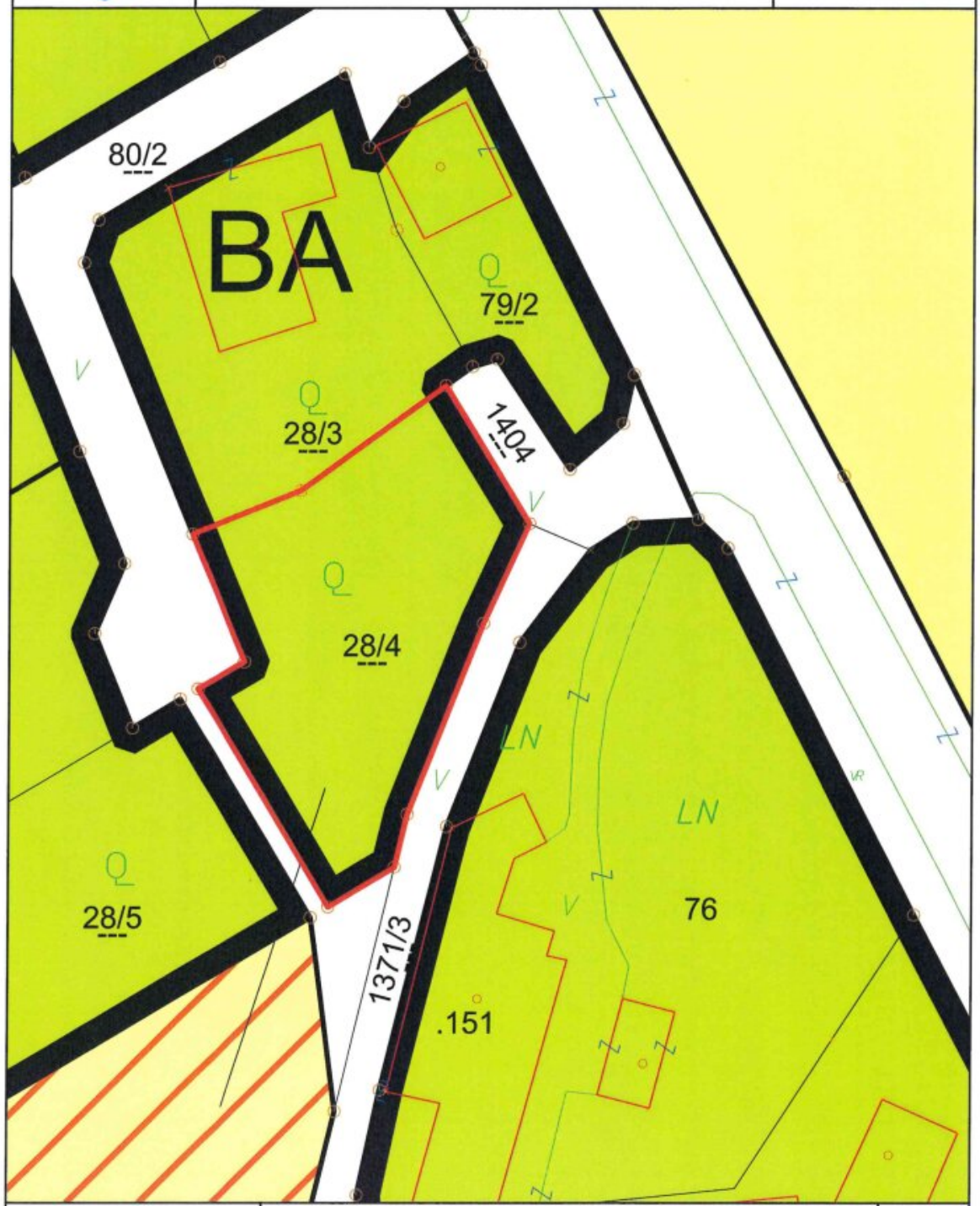



BAD
11,51 m²
AFL.u.STG
2,48 m²
BWT
LWP
TECHNIK
4,20 m²
DIELE
8,46 m²
SCHLAFEN
16,01 m²
KIND 1
12,09 m²
KIND 2
12,13 m²


STIEGE
4,91 m²
DU/WC
3,76 m²
VORRÄTE
3,47 m²
VR
7,42 m²
KOCHEN/ESSEN/WOHNEN
38,63 m²
BÜRO
11,82 m²

Marktgemeinde Wolfsbach
Kirchenstraße 2, 3354 Wolfsbach
Tel: 07477/8240
Fax: 07477/8240-15
E-Mail: gemeinde@wolfsbach.gv.at

Datum: 15.09.2025
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 497

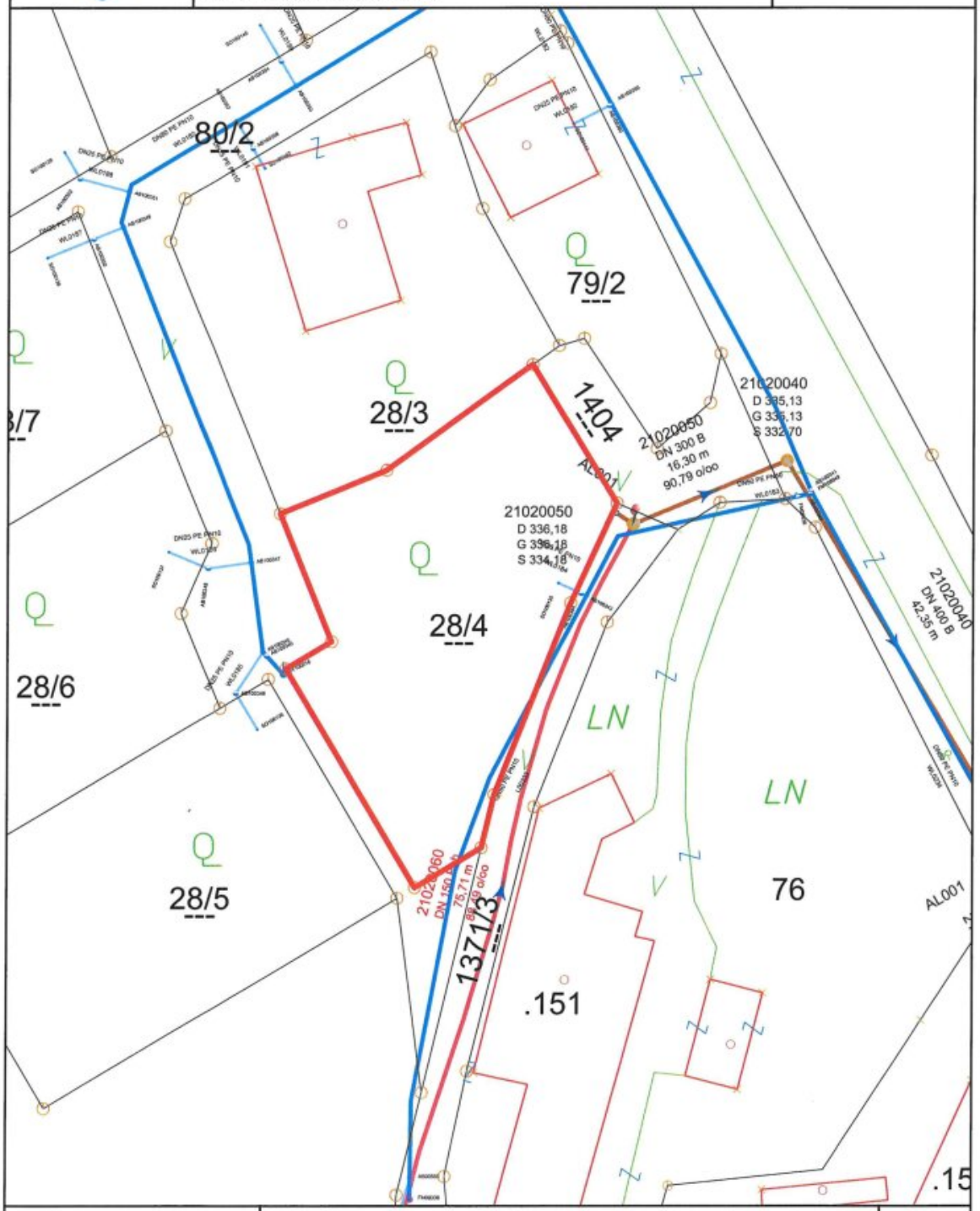
0 4,97 9,94 14,91 m

1cm = 4,97 m

©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.04.2025. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird k[illegible]tung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen m[illegible]dem Lei[illegible]gsbetreiber herzustellen.

Marktgemeinde Wolfsbach
Kirchenstraße 2, 3354 Wolfsbach
Tel: 07477/8240
Fax: 07477/8240-15
E-Mail: gemeinde@wolfsbach.gv.at

Datum: 15.09.2025
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 497

0 4,97 9,94 14,91 m

1cm = 4,97 m

©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.04.2025. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

Dipl.-Ing. Gerhard Lubowski ZT GmbH
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Tel. 07434/42476-0
office@lubowski.at | www.lubowski.at

KG. 03225 Wolfsbach

GZ. 80317

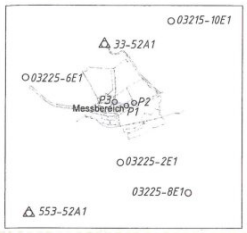
Haag, am 15.04.2019

Naturaufnahme 1:500

5m 10m 15m 20m 25m 30m 35m 40m 45m 50m

N W O Z

Netzbild 1:20000



80317.geodb3

Objektbeschreibung

Großzügiges Grundstück in freundlicher Atmosphäre – verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in ruhiger und naturnaher Lage! Auf der rund **932 m² großen Bauparzelle (28/4)** am Ortsrand von Wolfsbach haben Sie die Möglichkeit, ein modernes Einfamilienhaus mit ca. **134 m² Wohnfläche in Zusammenarbeit mit ETZI-Group** zu realisieren.

Das Grundstück wird **ausschließlich in Kombination mit einem Haus von ETZI-Group** angeboten. Sie erhalten somit ein abgestimmtes Gesamtangebot aus Grundstück und Haus und können Ihr zukünftiges Eigenheim gemeinsam mit einem erfahrenen Baupartner planen und verwirklichen.

Umgeben von Wiesen, Feldern und sanften Hügeln genießen Sie hier ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Sonne und ausreichend Platz für die ganze Familie.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Großzügiges Baugrundstück** – Hanglage mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- **Wasser- und Kanalanschluss vorhanden** – wichtige Infrastruktur bereits gegeben
- **Kein Bebauungsplan** – individuelle Planung im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorschriften
- **Bauverpflichtung bis Ende 2028**
- **Agrarisches Bauland** – naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung
- **Flexible Bebauungsmöglichkeiten** – ideal für ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus, vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung
- **Erfahrener Baupartner an Ihrer Seite** – von der individuellen Planung bis zur Umsetzung Ihres persönlichen Wohntraums mit ETZI-Group.

Eine erste Vorstellung Ihres zukünftigen Zuhauses

Damit Sie sich die Möglichkeiten dieses Grundstücks besser vorstellen können, haben wir ergänzend eine **Visualisierung des möglichen Eigenheims erstellt**. Diese vermittelt einen ersten Eindruck davon, wie sich das Haus harmonisch auf dem Grundstück integrieren könnte.

Gerne stellen wir bei Interesse den direkten Kontakt zu unserem Baupartner ETZI-Group her, der Sie bei der individuellen Planung, der Abstimmung Ihrer Ausstattungswünsche und der weiteren Umsetzung Ihres Eigenheims begleitet.

Die Visualisierung und die Grundrisspläne dienen als unverbindliche Orientierung. Die tatsächliche Bebauung, Raumaufteilung und Ausführung richten sich nach der finalen Planung sowie den geltenden baurechtlichen Bestimmungen und erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Durchdachtes Wohnkonzept für die ganze Familie

Das geplante Einfamilienhaus überzeugt durch eine großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung auf rund **134 m² Wohnfläche**.

Im Mittelpunkt des Wohnkonzepts steht der rund **38,63 m² große Koch-, Ess- und Wohnbereich**, der ausreichend Platz für gemeinsames Kochen, gemütliche Familienabende und geselliges Beisammensein bietet. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses.

Ergänzt wird dieser Bereich durch eine praktische Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum direkt beim Küchenbereich bietet. Ein separates Büro mit rund **11,82 m²** ermöglicht konzentriertes Arbeiten im Homeoffice oder kann flexibel als zusätzlicher Rückzugsraum genutzt werden.

Im Schlafbereich stehen drei Zimmer zur Verfügung: ein großzügiges Schlafzimmer mit rund **16 m²** sowie zwei Kinderzimmer mit jeweils rund **12 m²**. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet. Ein zusätzlicher Sanitärbereich mit Dusche und WC sorgt für weiteren Komfort im Alltag.

Eine zentrale Diele und der Treppenbereich verbinden die Wohnbereiche miteinander. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen eigenen Technikraum.

Auch hinsichtlich der Nebenflächen bietet die dargestellte Planung interessante Möglichkeiten: Eine großzügige Garage mit rund **36,36 m²** sowie ein zusätzlicher Abstellraum mit rund **18,12 m²** sind im Grundriss vorgesehen. Diese können je nach gewünschter Ausführung und Ausstattung **gegen Aufpreis** berücksichtigt werden.

Preisübersicht – Grundstück und Haus

Grundstück (ca. 932 m²): € 69.800,–

Einfamilienhaus (ca. 134 m² Wohnfläche): € 369.840,–

Gesamtpreis Grundstück und Haus: € 439.640,–

** Hinweise zum Angebot:*

Der Hauspreis versteht sich für das Haus in belagsfertiger Ausführung. Nicht enthalten sind Erd- und Schotterarbeiten, Leitungs- und Anschlussarbeiten, Sickerschacht sowie Garage bzw. Carport. Keller, Garage und Carport können optional gegen Aufpreis berücksichtigt werden. Individuelle Ausstattungswünsche sind gesondert abzustimmen.

Die konkrete Planung, Ausstattung und Ausführung können individuell mit dem Baupartner abgestimmt werden. Den entsprechenden Ansprechpartner vermitteln wir Ihnen gerne bei konkretem Interesse.

Naturnah wohnen und dennoch gut angebunden

Die Lage vereint **ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen finden Sie in den umliegenden Ortschaften, während die unmittelbare Natur zu Spaziergängen, Sport und Erholung einlädt.

Ein Grundstück, das mit seiner **Ruhe, Aussicht und Gestaltungsfreiheit** überzeugt – die perfekte Basis für Ihr zukünftiges Zuhause

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Ihr Fabian Leitner 0660 4711507

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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap