

# **Charmantes Einfamilienhaus in Wolfsgraben – Ihr neues Projekt mit großem Garten!**



**Objektnummer: 6346/387**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Hauptstraße            |
| Art:              | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 3012 Wolfsgraben       |
| Baujahr:          | 1983                   |
| Zustand:          | Sanierungsbedürftig    |
| Alter:            | Neubau                 |
| Nutzfläche:       | 448,54 m <sup>2</sup>  |
| Keller:           | 152,12 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis:        | 950.000,00 €           |
| Provisionsangabe: |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



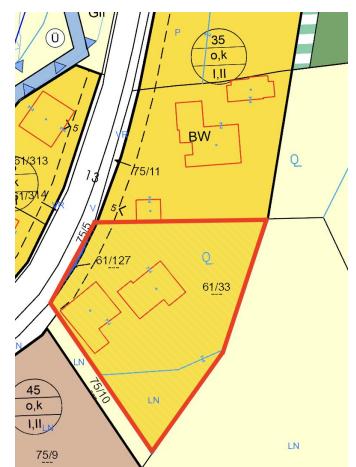
### Florian Brucer, MA

Brucer Immobilien e.U.  
Rathstraße 7/1  
1190 Wien

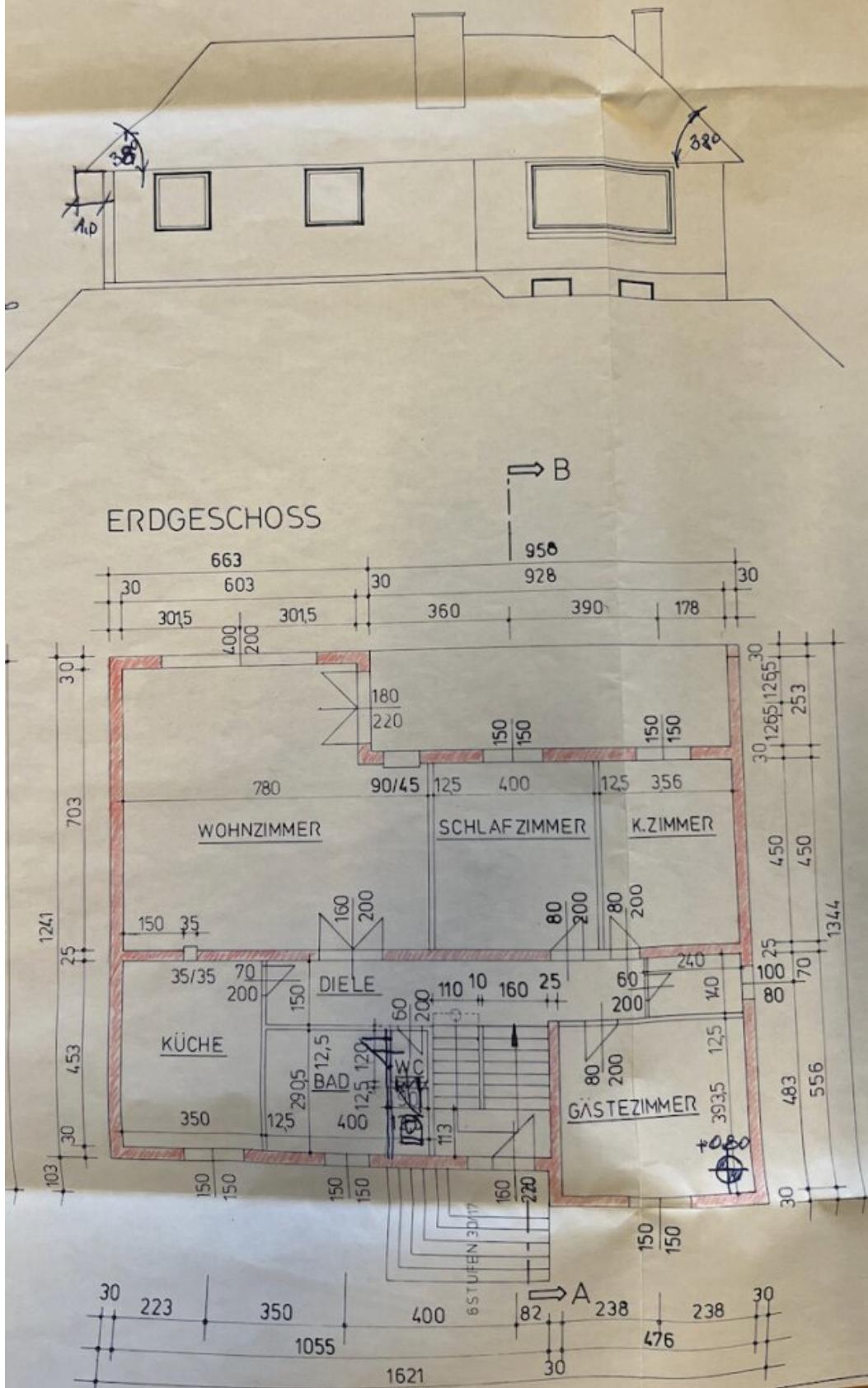
T +43 (0) 676 56 11 783

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





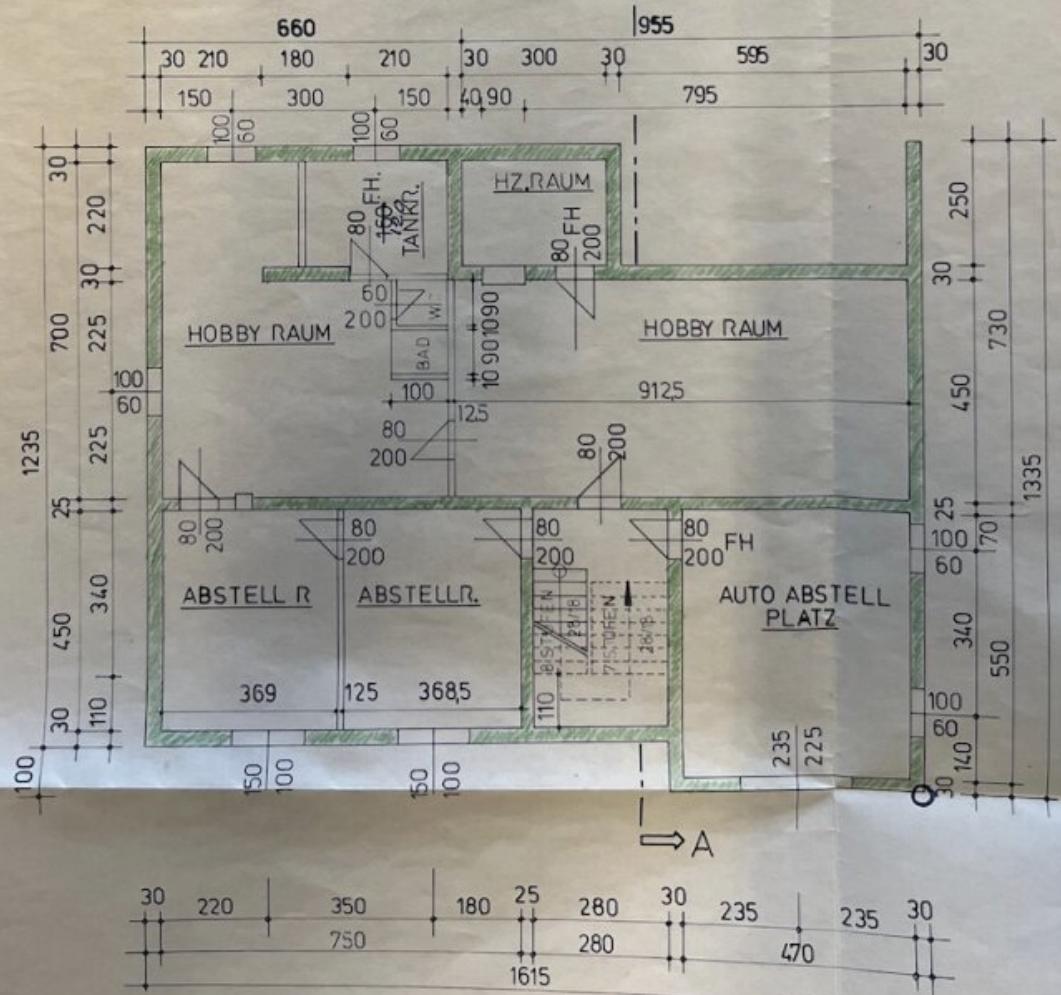
## SÜDANSICHT



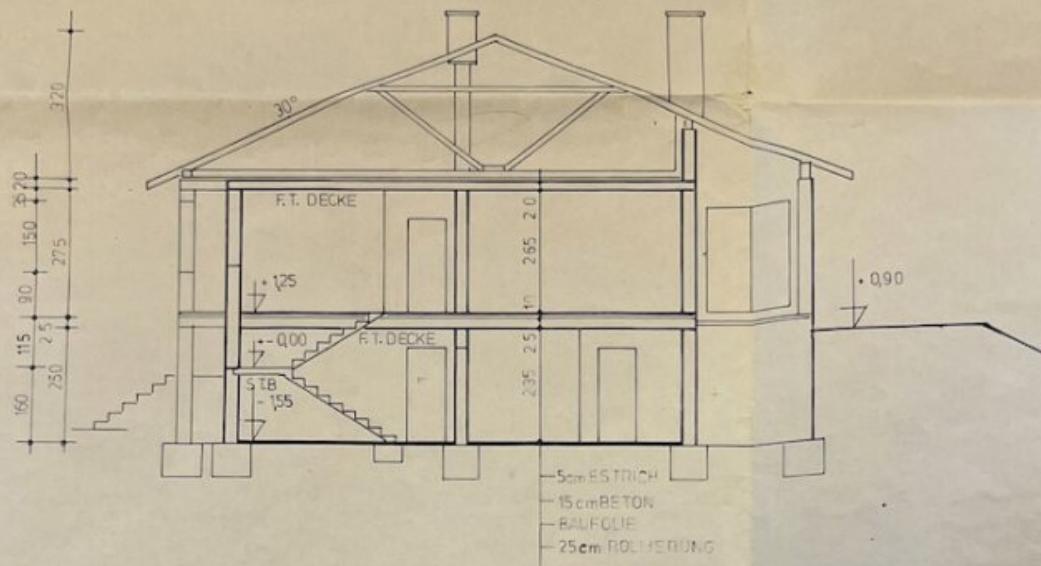
## NORDANSICHT



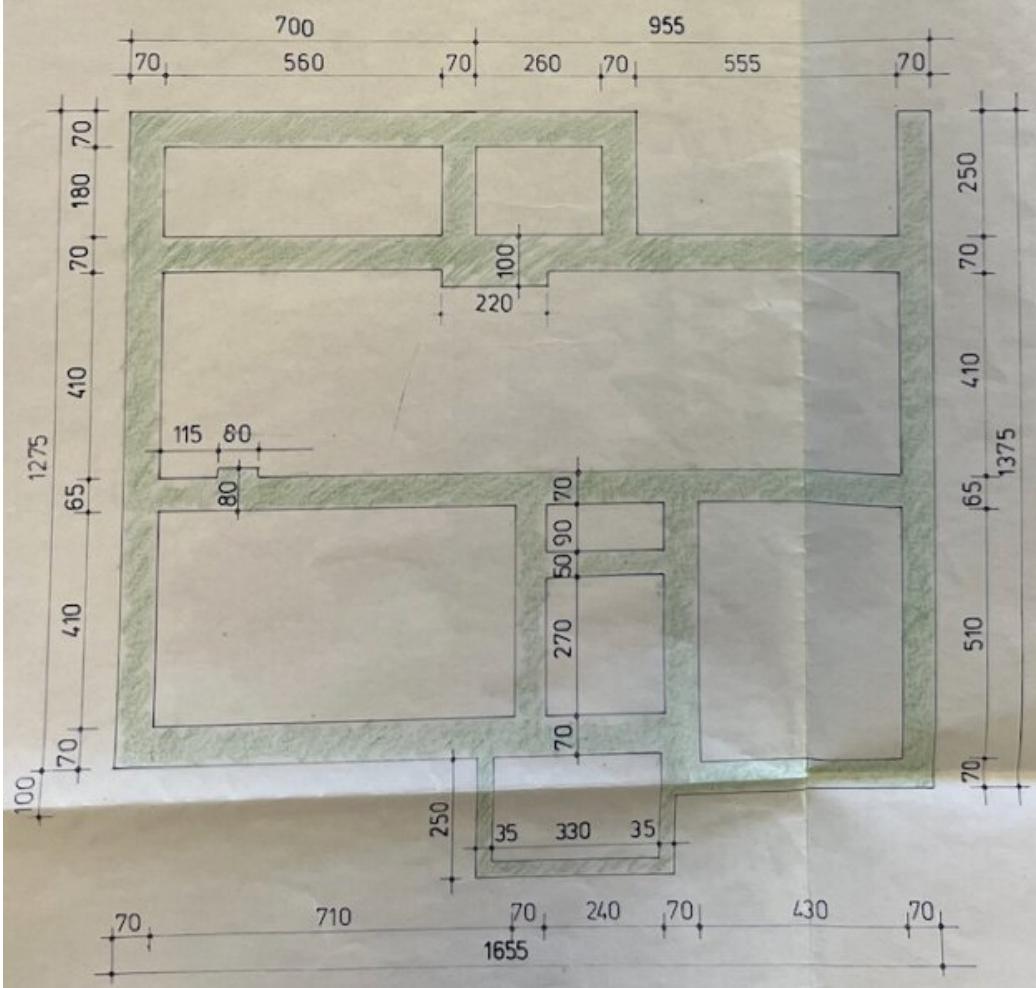
KELLER

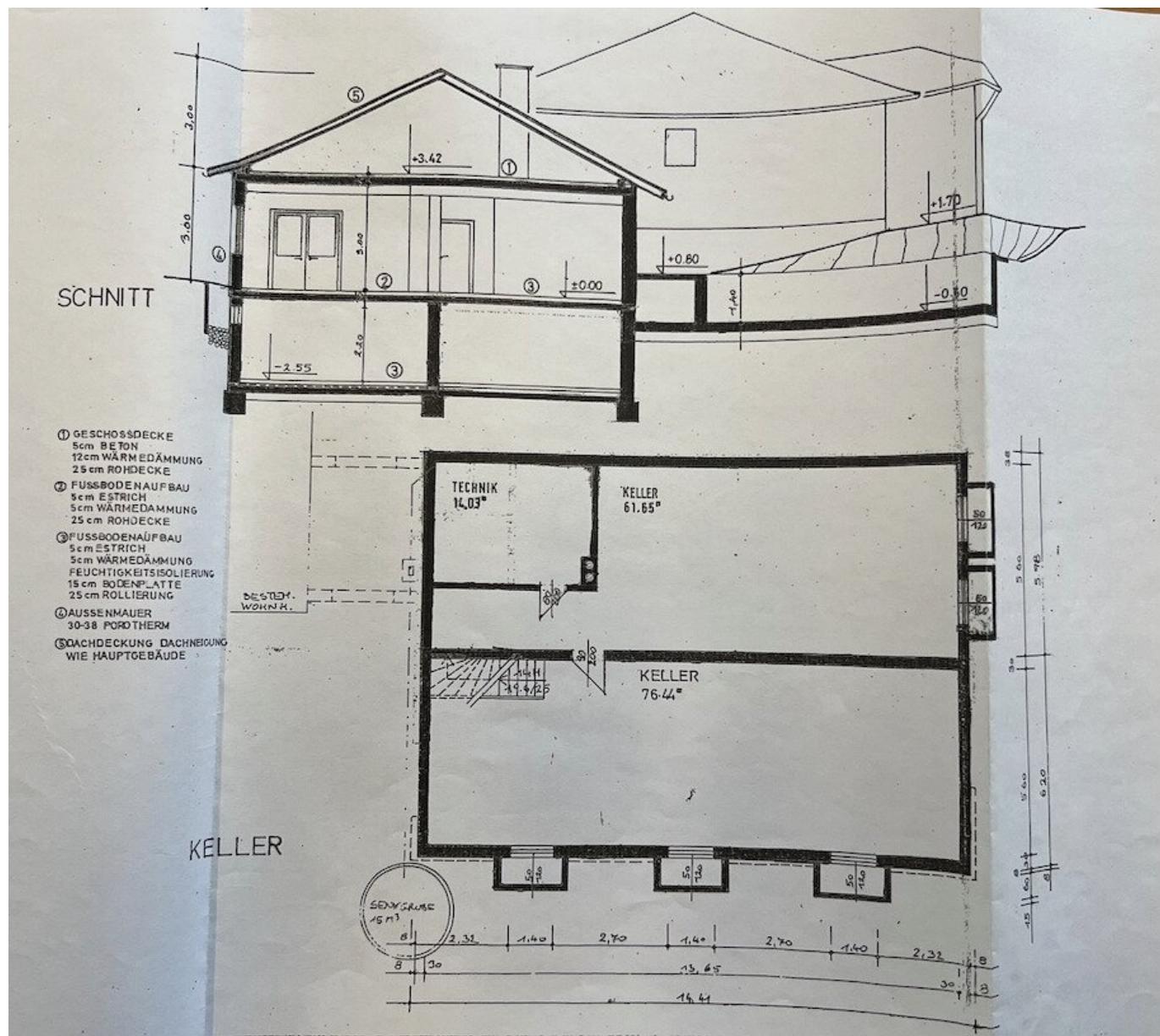


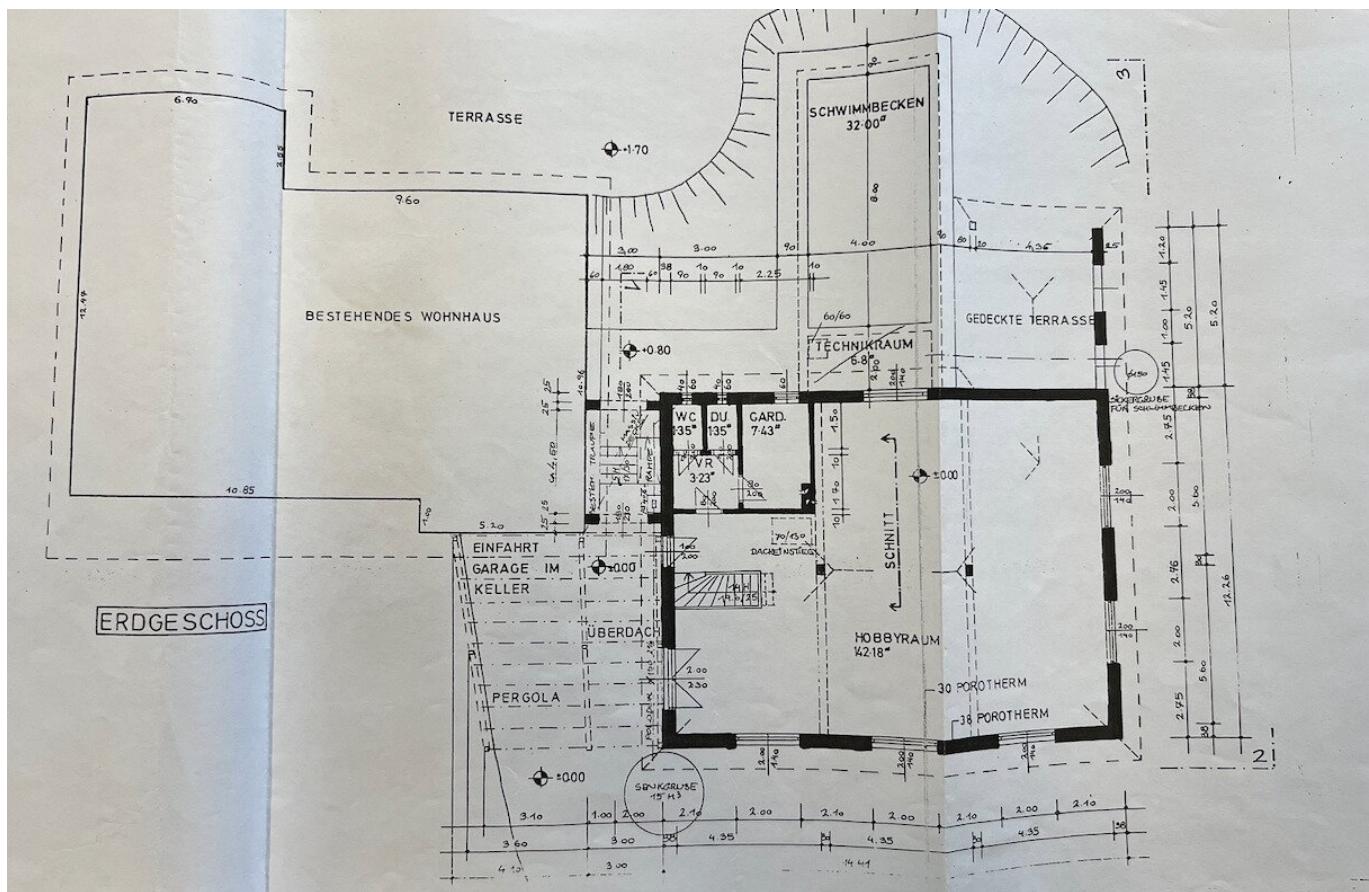
## SCHNITT A-B



## FUNDAMENTE







# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in 3012 Wolfsgraben, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich! Dieses Einfamilienhaus (BJ 1983) bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Aufteilung Erdgeschoss, 147m<sup>2</sup> :

- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse/Garten - 2 Schlafzimmer mit Blick in den ruhigen Garten - Küche - Badezimmer - Gästezimmer

Aufteilung Untergeschoss: 146m<sup>2</sup> :

- 2 Räume - 2 Hobbyräume - Dusche - WC - Sauna - Heizraum - Garage PKW

Das vorhandene Nebenhaus (BJ 1988) bietet Ihnen ebenfalls viele Nutzungsmöglichkeiten. Ob Büro, Praxis oder Hobbyraum, Ihren Vorstellungen werden keine Grenzen gesetzt. In der Vergangenheit wurde dort eine Lederwarenmanufaktur betrieben.

Aufteilung Erdgeschoss 155m<sup>2</sup> :

- Hauptaum mit Zugang zur überdachten Terrasse und Schwimmbecken - WC - Duschkabine - Garderobe

Aufteilung Untergeschoss 152m<sup>2</sup>:

- 2 Lagerräume - Heiz- u. Technikraum

Die Häuser, in Massivbauweise errichtet, präsentieren sich als modernisierungsbedürftig, was Ihnen die Freiheit gibt, es nach Ihren Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Raum nach Ihrem persönlichen Stil gestalten und so Ihr ganz individuelles Zuhause schaffen.

Ein weiterer Höhepunkt dieser Immobilie ist der große Garten, der nicht nur Platz für Ihre kreativen Gartenprojekte bietet, sondern auch für entspannte Stunden im Freien mit Familie

und Freunden. Hervorzuheben ist die Südausrichtung des Gartens. Vom Wohnzimmer betritt man die Terrasse und den wundervollen Außenbereich, welcher die Sonnenstunden den gesamten Tag garantieren. Genießen Sie die frische Luft, veranstalten Sie Grillabende oder lassen Sie einfach die Seele baumeln – Ihr Garten wird schnell zum Rückzugsort und zum Herzstück Ihres neuen Lebens.

Als zukünftiger Eigentümer stehen Ihnen aber weitere Möglichkeiten für die Realisierung Ihres Eigenheims/Projektes zur Verfügung. Aufgrund der derzeit geltenden Flächenwidmungs- & Bebauungsbestimmungen können auf diesem Grundstück andere Bebauungsideen umgesetzt werden.

Derzeit geltende Regelungen:

- Grundstücksgröße min 700 m<sup>2</sup>
- Bebauungsdichte: 35
- Bebauungsweise: o,k
- Bauklasse: I,II

Die Lage in Wolfsgraben ist ideal für Familien und Pendler. Die gute Verkehrsanbindung durch die Buslinie ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. So können Sie die Vorteile des ländlichen Lebens genießen und sind dennoch schnell in der Stadt, wenn Sie es wünschen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um ein modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Nebenhaus oder die Verwirklichung einer Projektidee in einer netten Gemeinde zu erwerben. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.750m  
Apotheke <3.250m  
Klinik <4.250m  
Krankenhaus <9.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m  
Kindergarten <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <3.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <2.750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap