

## **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:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	448,54 m²
Keller:	152,12 m²
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

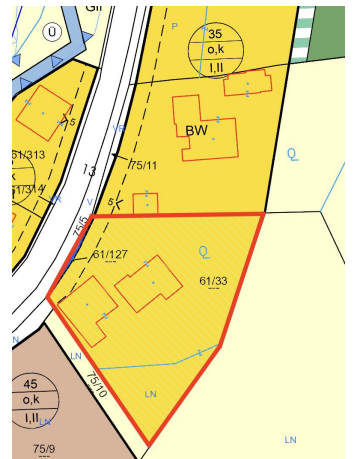
T +43 (0) 676 56 11 783

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











SÜDANSICHT

1,10

38°

38°

[illegible]

NORDANSICHT

FRONT + 0.80  
ÜBER NIVEAU

1.0

h + 0.00

**KELLER**

Dimensions (m):

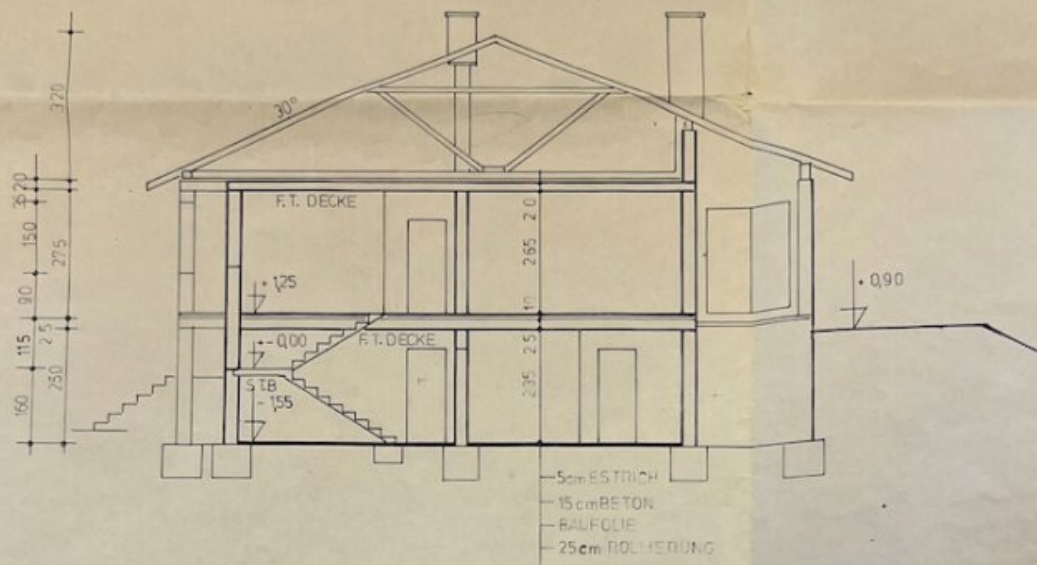
- Overall width: 955
- Overall depth: 1235
- Room widths (from left): 30, 210, 180, 210, 30, 300, 30, 595, 30
- Room depths (from top): 30, 220, 30, 225, 30, 700, 30, 225, 30, 730, 30, 250, 30, 450, 30, 1335
- Room widths (from bottom): 30, 220, 350, 180, 25, 280, 30, 235, 235, 30
- Room depths (from right): 30, 140, 60, 100, 70, 100, 25, 550, 100, 340, 60, 70, 100, 25, 1335

Rooms and Features:

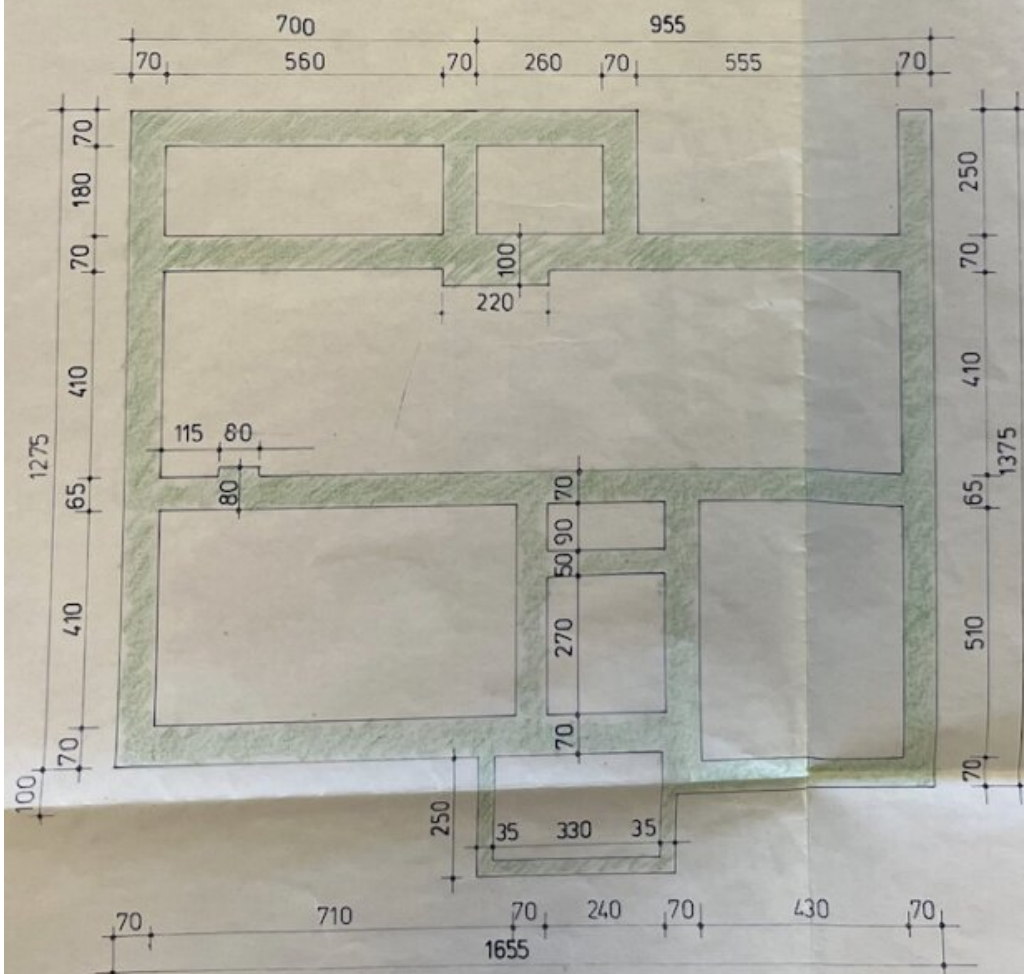
- Hobbyraum** (Top Left)
- Hobbyraum** (Top Right)
- Abstell R** (Bottom Left)
- Abstell R** (Bottom Center)
- Auto Abstell Platz** (Bottom Right)
- HZ. RAUM** (Heating Room, Top Center)
- TANKR.** (Tank Room, Top Left)
- BAD** (Bathroom, Top Center)
- Staircase** (Center Right)
- W.C.** (Toilet, Top Center)
- W.** (Washing Machine, Top Center)
- FH** (Fire Hydrant, multiple locations)
- PIS TOILET** (Toilet, Bottom Center)
- W.** (Washing Machine, Bottom Center)



# SCHNITT A-B



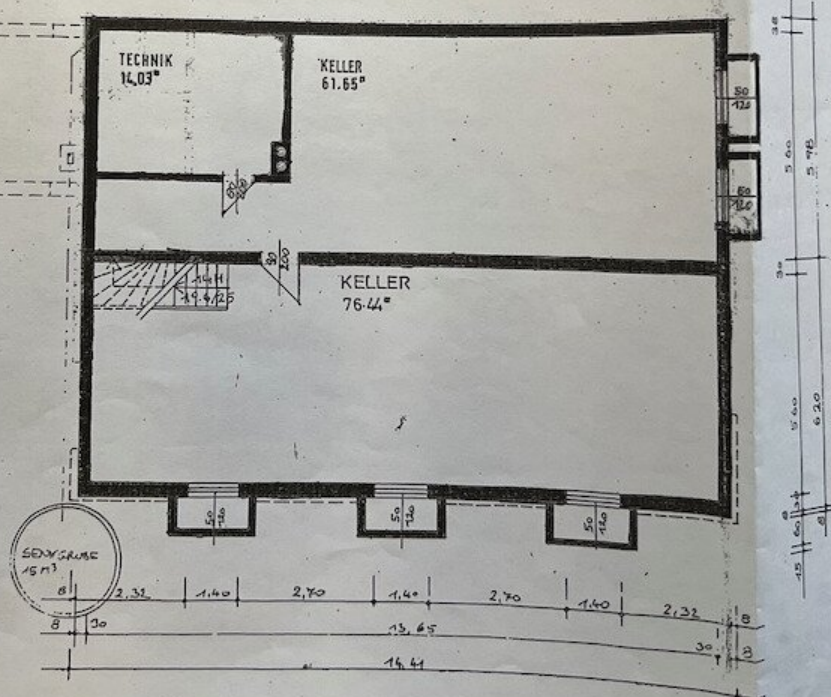
## FUNDAMENTE



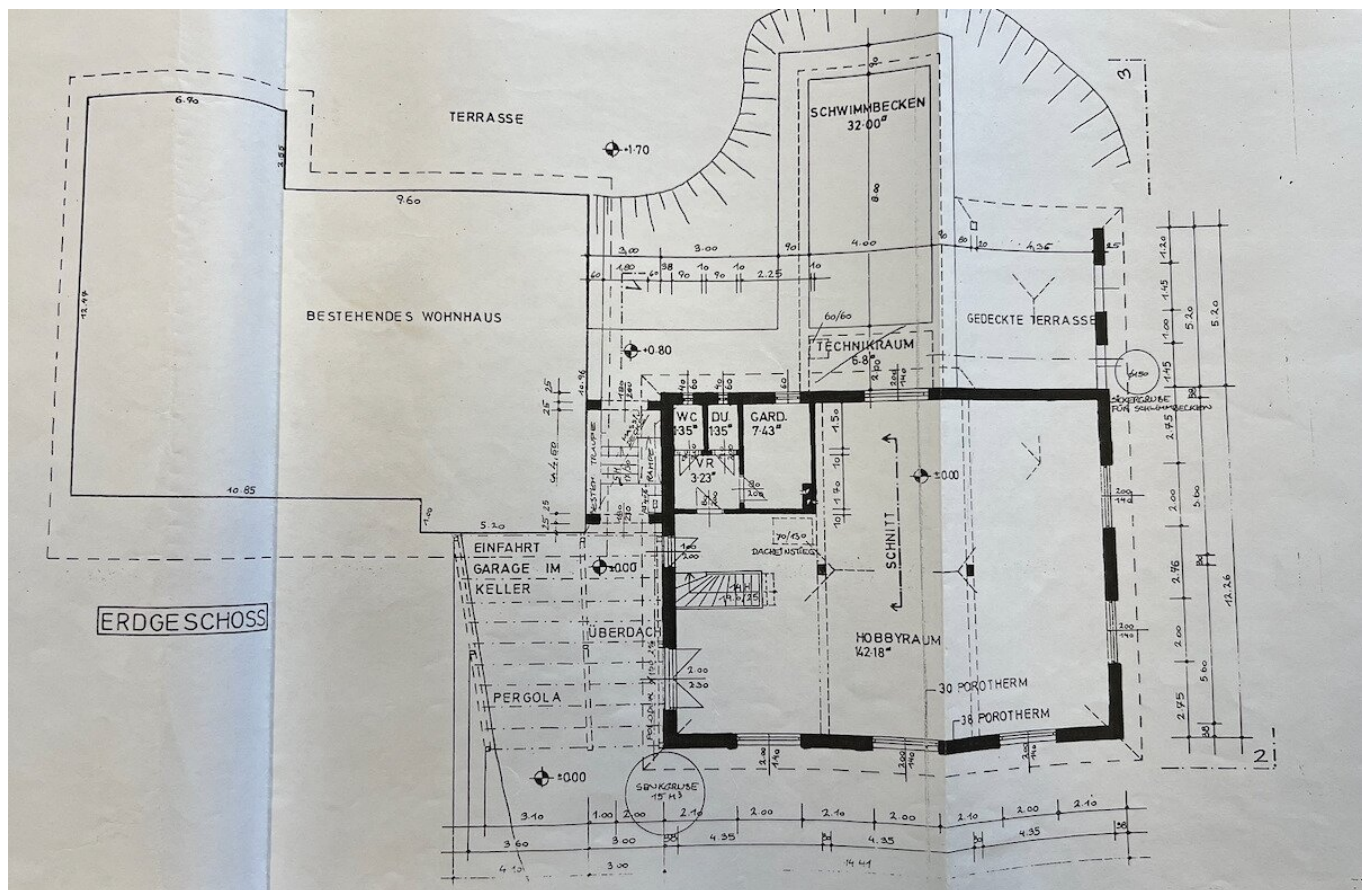
# SNITT

- ① GESCHOSSDECKE  
5cm BETON  
12cm WÄRMEDÄMMUNG  
25cm ROHDECKE
- ② FUSSBODENAUFBAU  
5cm ESTRICH  
5cm WÄRMEDÄMMUNG  
25cm ROHDECKE
- ③ FUSSBODENAUFBAU  
5cm ESTRICH  
5cm WÄRMEDÄMMUNG  
FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG  
15cm BODENPLATTE  
25cm ROLLIERUNG
- ④ AUSSENMAUER  
30-38 PORDTHERM
- ⑤ DACHDECKUNG DACHNEIGUNG  
WIE HAUPTGEBÄUDE

KELLER







## 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> :

- Hauptraum 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 Vorzüge 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