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



Objektnummer: 6346/387

Eine Immobilie von Brucer Immobilen 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 Immobilen 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.













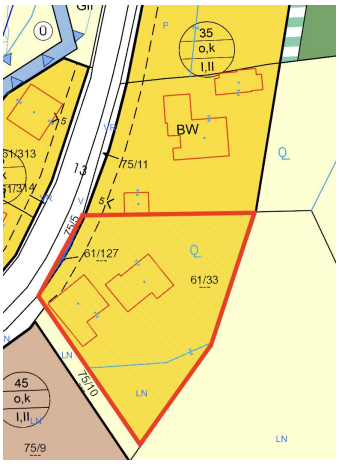


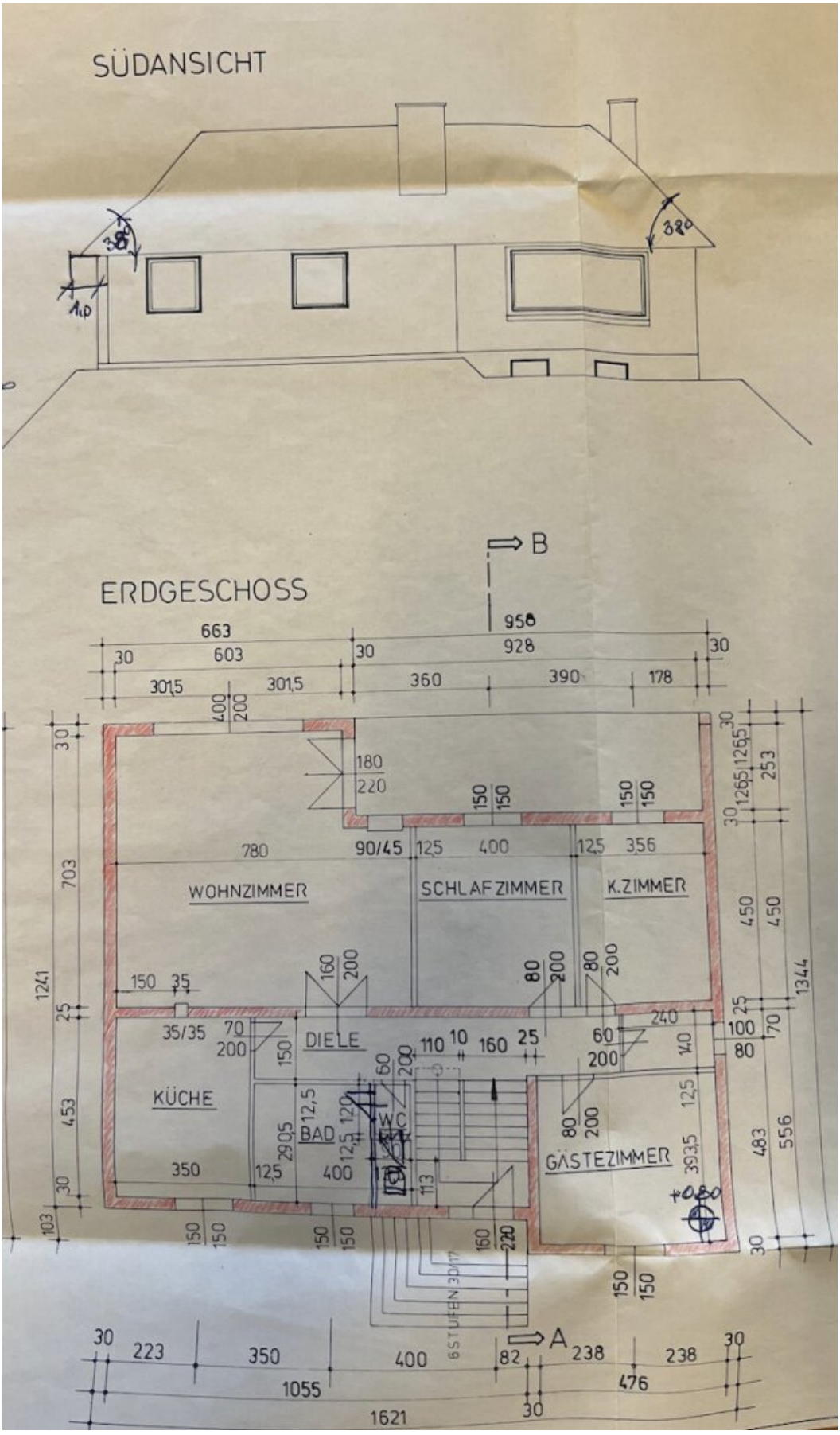




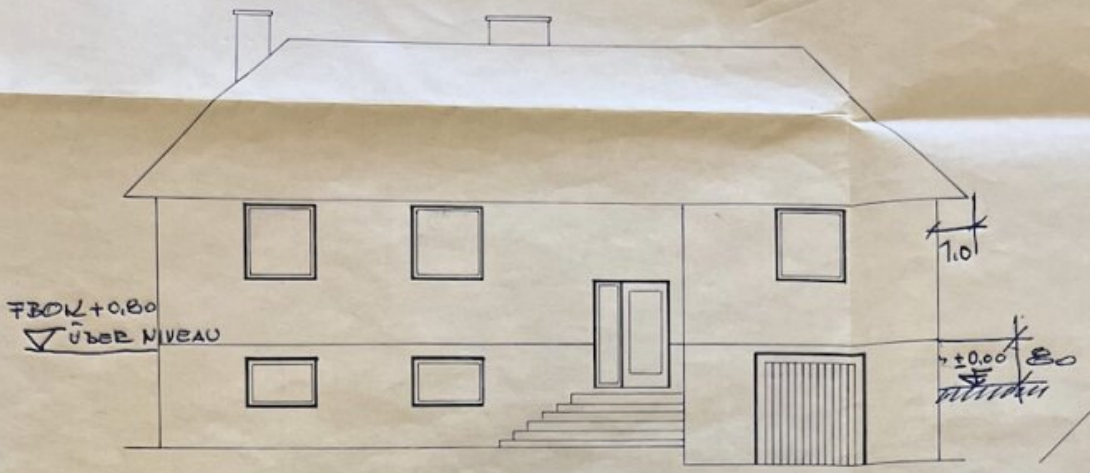




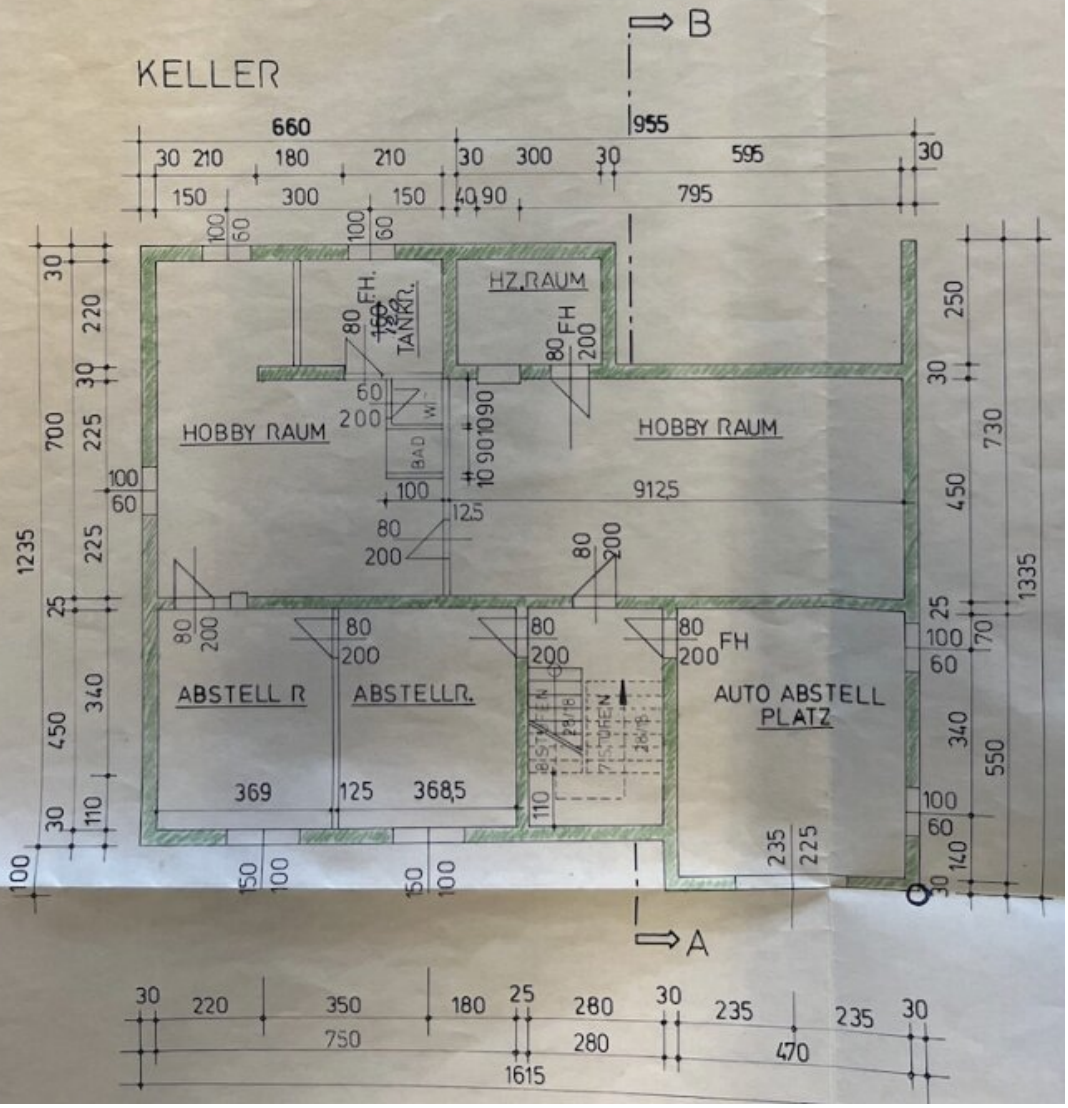

Ú
35
o,k
I,II
BW
75/11
61/313
61/127
61/33
75/10
45
o,k
I,II
75/9
LN
Q


SÜDANSICHT
380
ERDGESCHOSS
B
A
663
603
928
958
360
390
178
WOHNZIMMER
SCHLAFZIMMER
K.ZIMMER
DIELE
KÜCHE
BAD
WC
GÄSTEZIMMER
+0,80
6 STUFEN 3,0/17
1055
1621
476

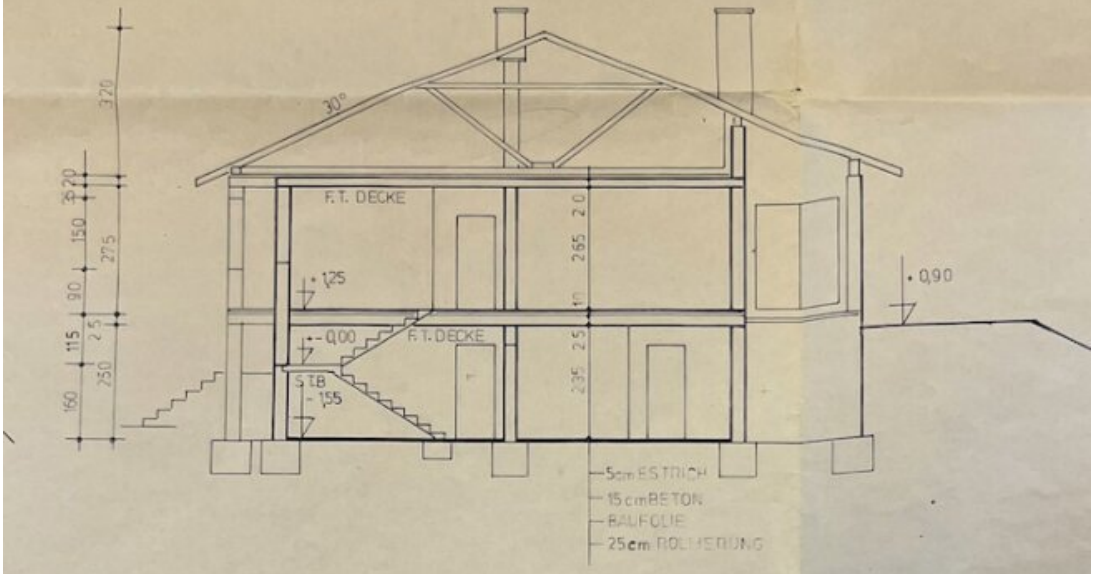
NORDANSICHT



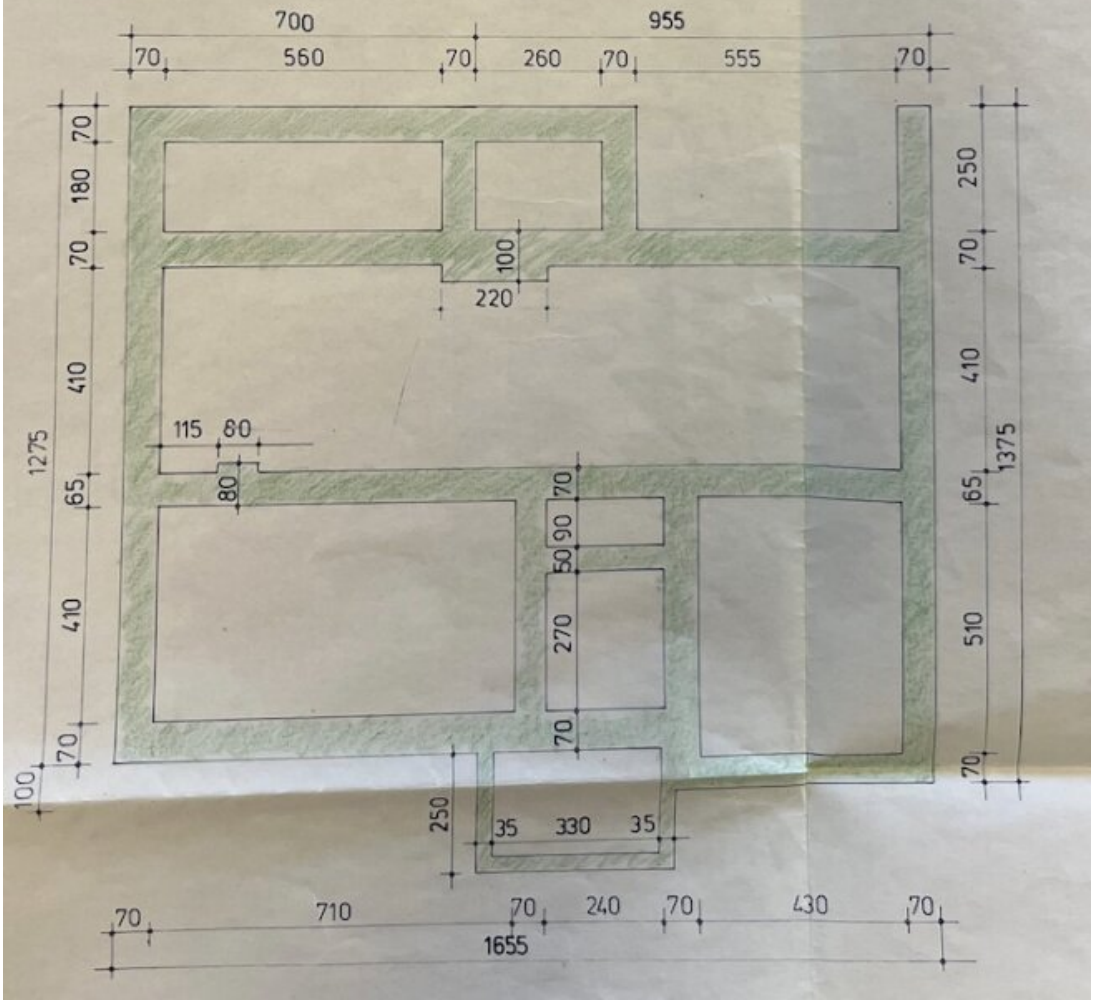
KELLER

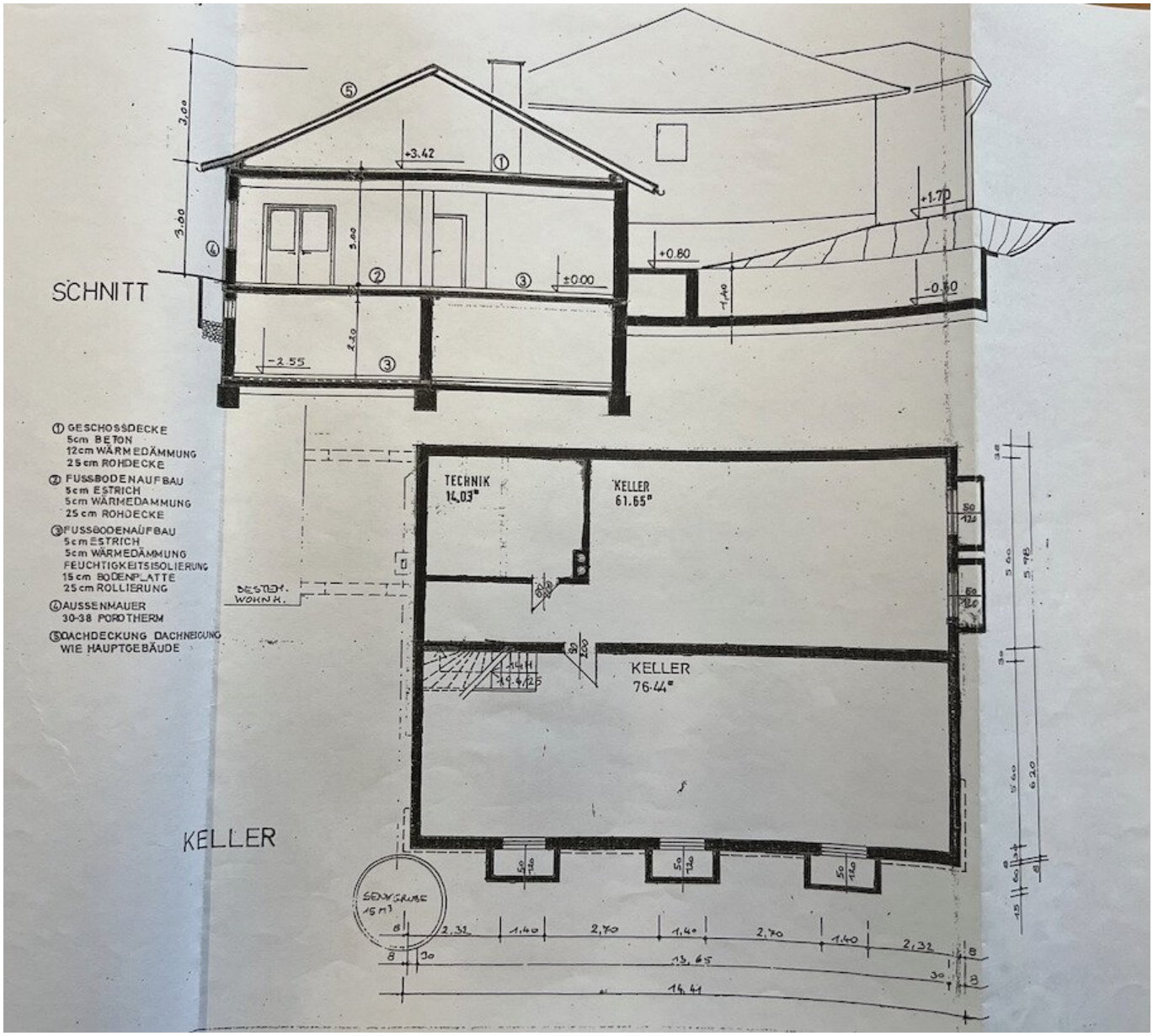


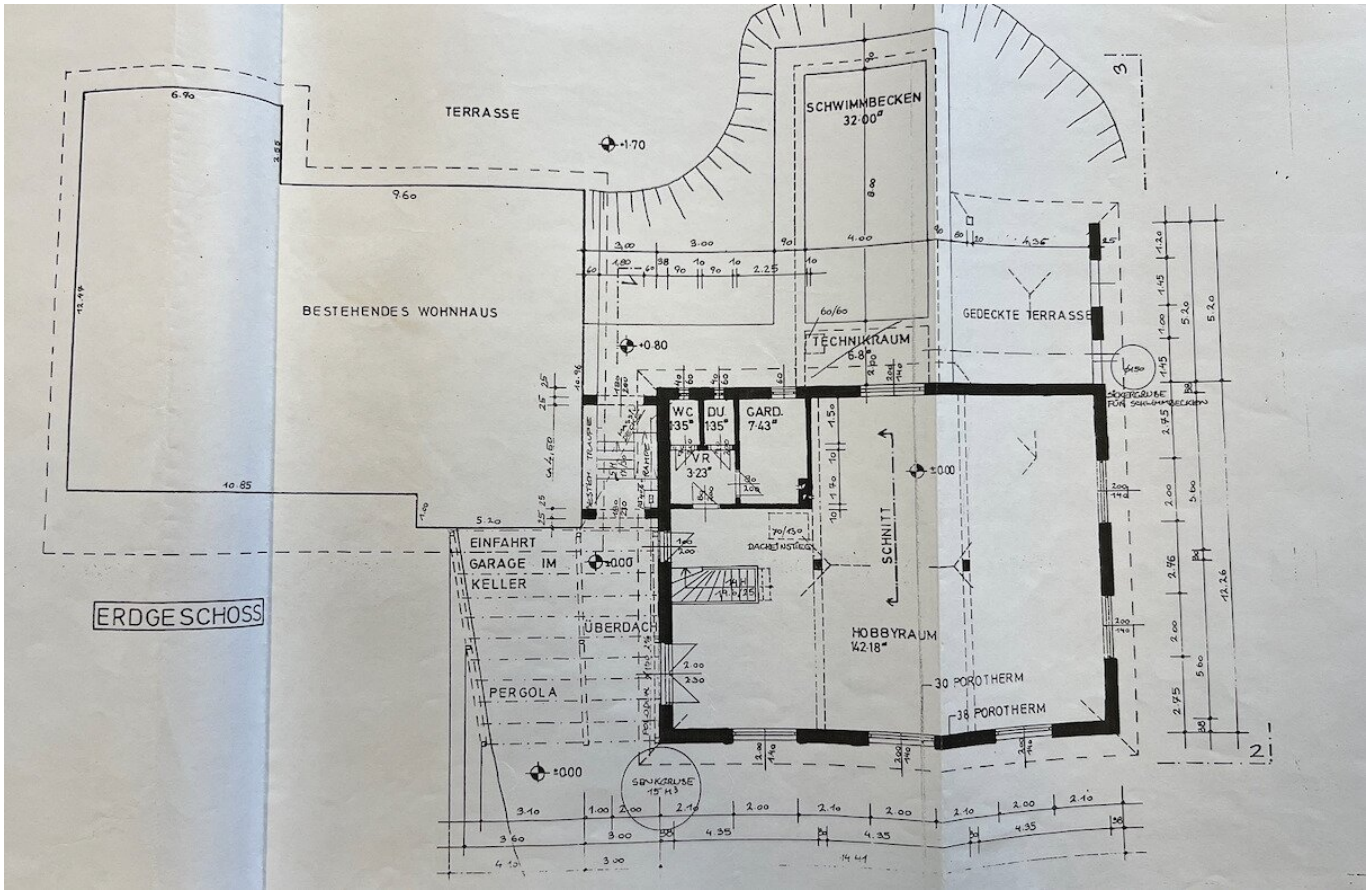
SCHNITT A-B



FUNDAMENTE




SCHNITT
+3.42
±0.00
+0.80
+1.70
-0.60
-2.55
3.00
3.00
2.50
2.10
1.40
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
TECHNIK
14.03 m²
KELLER
61.65 m²
KELLER
76.44 m²
BESTEH. WOHNH.
KELLER
SENKGRUBE
1,5 m³
2,31
1,40
2,70
1,40
2,70
1,40
2,32
13,65
14,41
5.60
5.78
6.20


TERRASSE
+1.70
SCHWIMMBECKEN
32.00²
BESTEHENDES WOHNHAUS
+0.80
TECHNIKRAUM
6.8²
GEDECKTE TERRASSE
WC
3.35²
DU
1.35²
GARD.
7.43²
VR
3.23²
±0.00
SCHNITT
EINFAHRT
GARAGE IM
KELLER
ÜBERDACHUNG
PERGOLA
HOBBYRAUM
142.18²
30 POROTHERM
38 POROTHERM
ERDGESCHOSS

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, 147m² :

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

Aufteilung Untergeschoss: 146m² :

- 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 155m² :

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

Aufteilung Untergeschoss 152m²:

- 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 m²
- 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!

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