

## Gartenhaus in ruhiger Aussichtslage



**Objektnummer: 960/75070**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Laube-Datsche-Garten
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4493 Wolfern
<b>Nutzfläche:</b>	19,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	48.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes Wiesinger

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

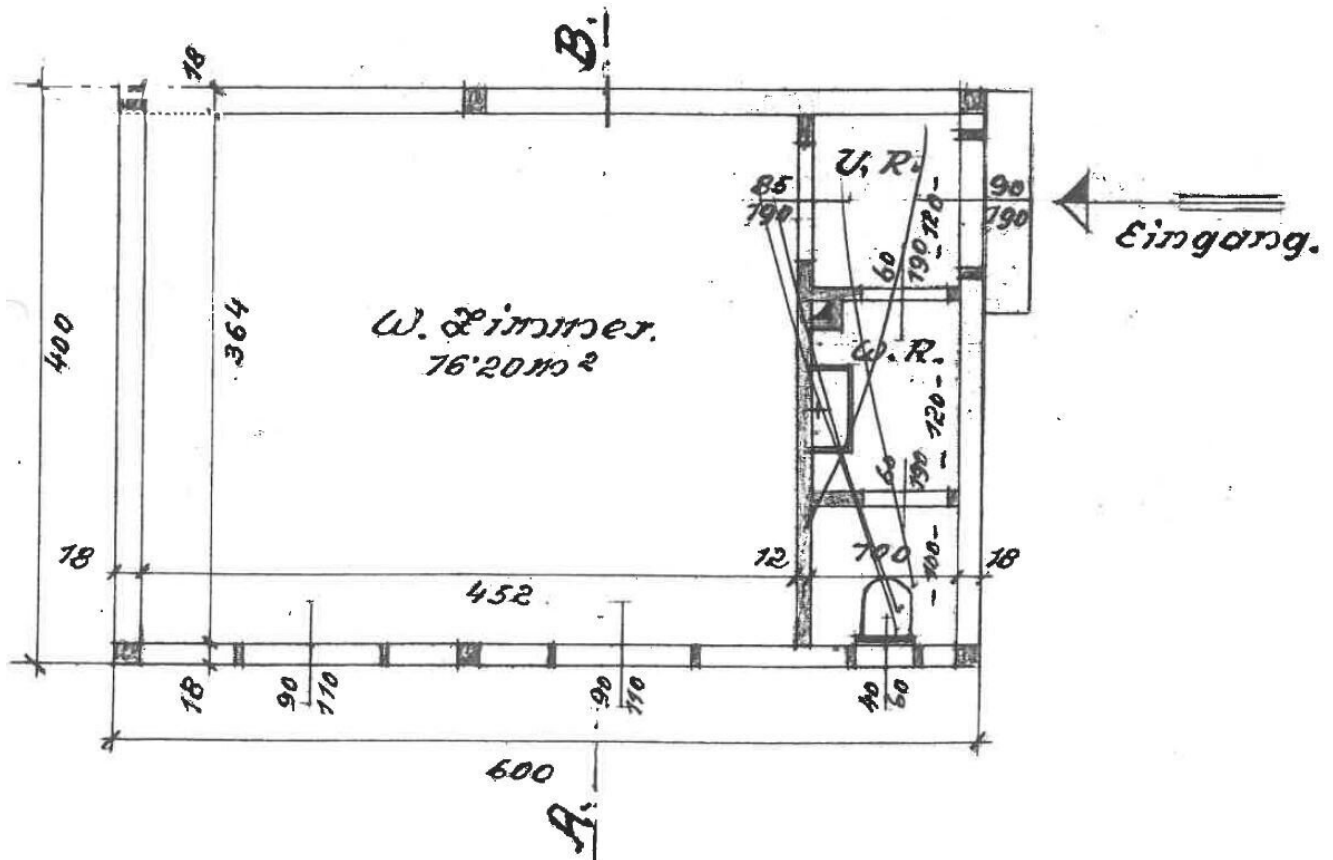
T +43 (0)5 0100 - 26256  
H +43 664 8170645

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









## Objektbeschreibung

Dieses Gartenhaus befindet sich am Siedlungsrand einer kleinen Streusiedlung, nur etwa 1 km außerhalb der Gemeinde Wolfern. Die attraktive Lage überzeugt durch ihre Ruhe, die schöne Aussicht und die naturnahe Umgebung.

Das vollkommen eingefriedete Grundstück bietet Erholung und kann sofort übernommen werden.

Das Gartenhaus verfügt über eine rechtskräftige Baubewilligung und ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung und das Stromnetz angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt aktuell über eine Senkgrube. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz kann bei Bedarf hergestellt werden.

Zusätzlich verfügt das Gartenhaus über einen praktischen Abstellraum mit einer Fläche von ca. 7 m<sup>2</sup>, der ausreichend Platz für Stauraum bietet.

Bitte beachten Sie, dass die Nutzung entsprechend der bestehenden Widmung ausschließlich als Gartenhaus möglich ist. Eine Umwidmung in Bauland ist nach aktuellem Kenntnisstand unwahrscheinlich.

### Highlights auf einen Blick:

- Ruhige Aussichtslage am Siedlungsrand
- Ca. 1 km außerhalb von Wolfern
- Vollständig eingefriedetes Grundstück
- Sofort verfügbar
- Baubewilligtes Gartenhaus mit 7 m<sup>2</sup> großen Abstellraum
- Anschluss an Ortswasser und Strom vorhanden
- Nutzung als Gartenhaus; Umwidmung in Bauland derzeit nicht zu erwarten

Ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber, Erholungssuchende und Gartenfreunde.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.