

## **Charmantes Holzhaus in Wolfsthal mit Waldzugang und großem Potenzial**



**Objektnummer: 6846/181**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2412 Wolfsthal
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Jakup Agolli**

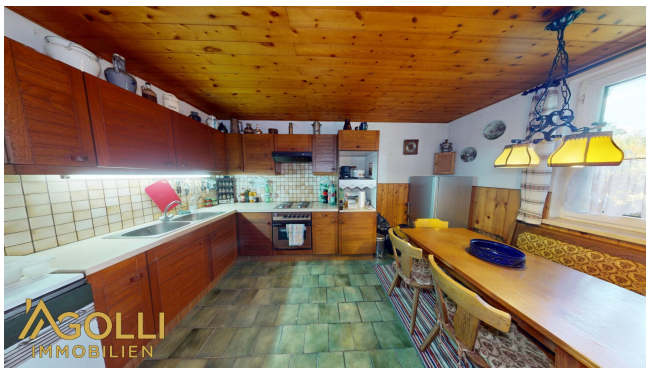
Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07

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





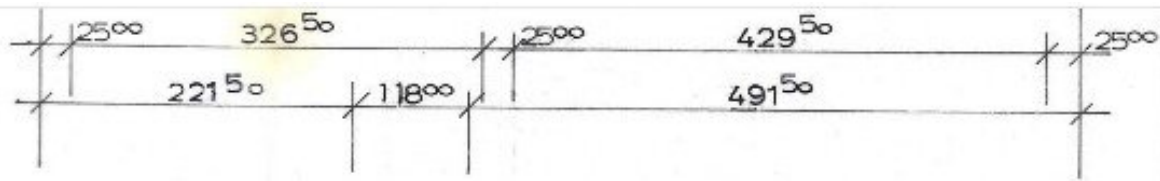






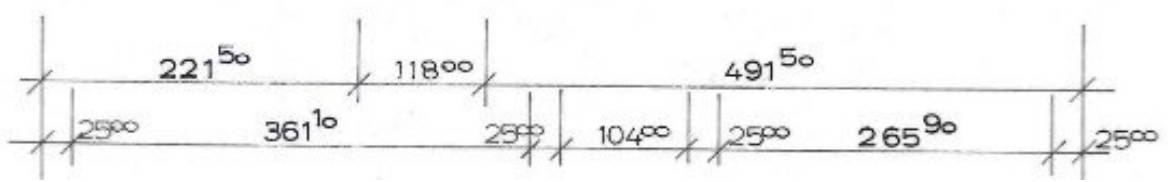
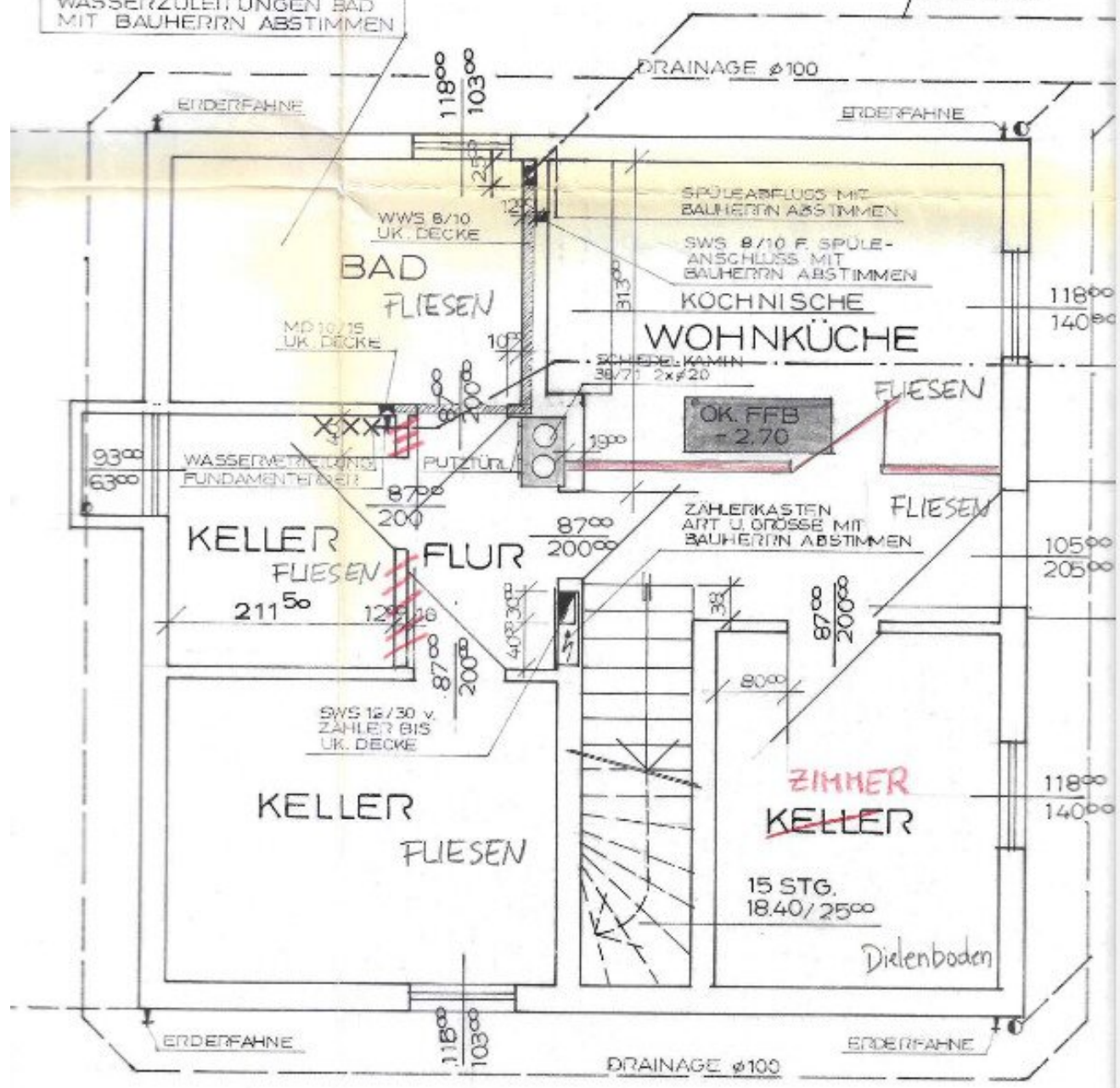


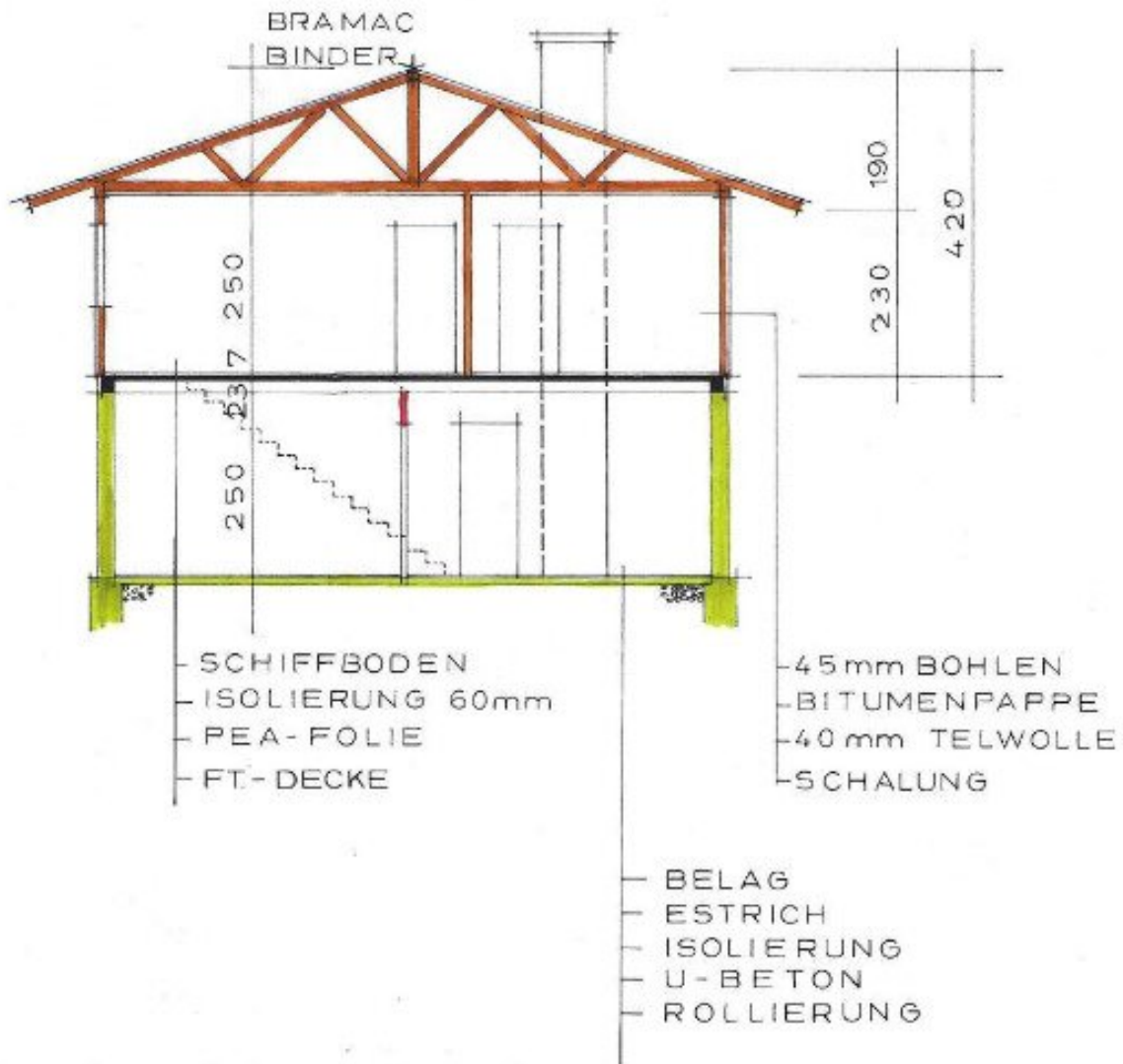
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



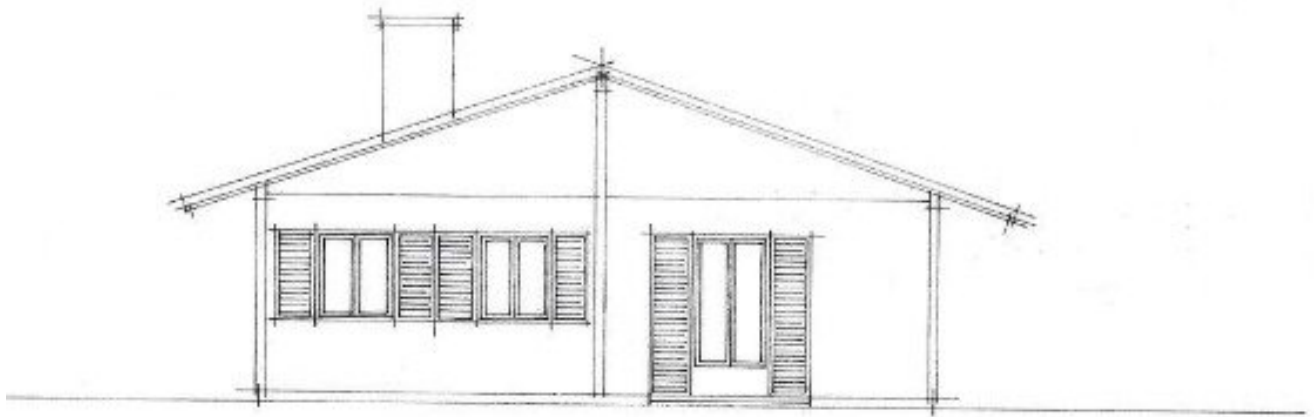
ABFLUSSANSCHLÜSSE U. WASSERZULEITUNGEN BAD MIT BAUHERRIN ABSTIMMEN

ZUM KANAL

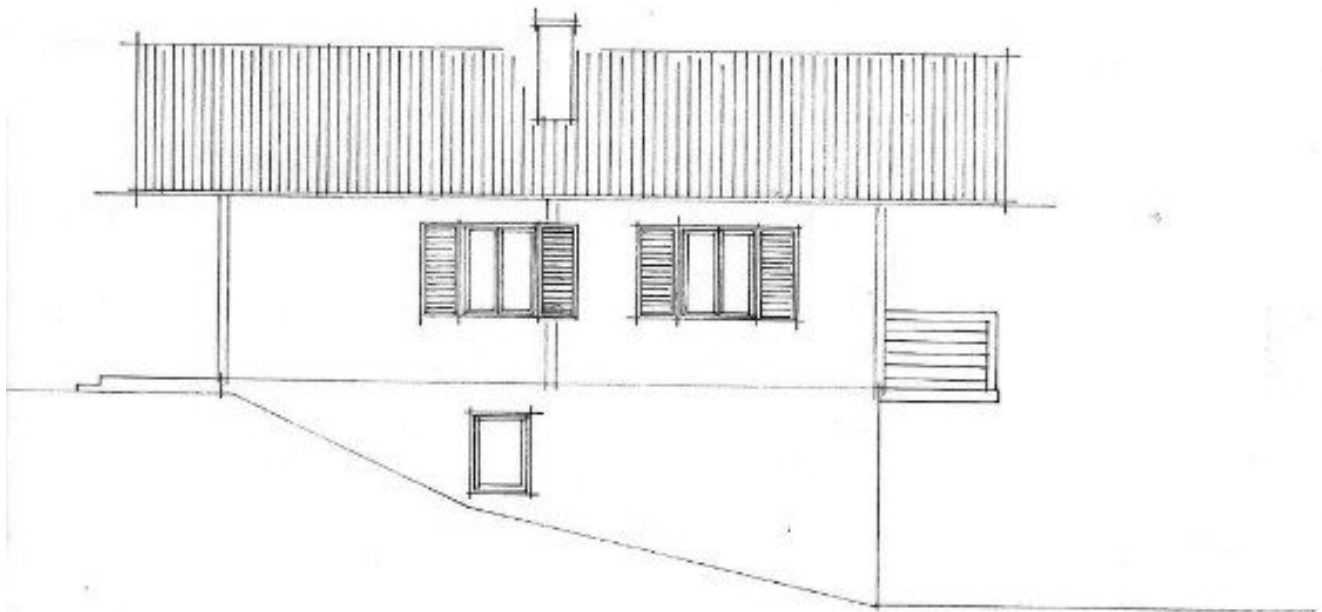




SCHNITT



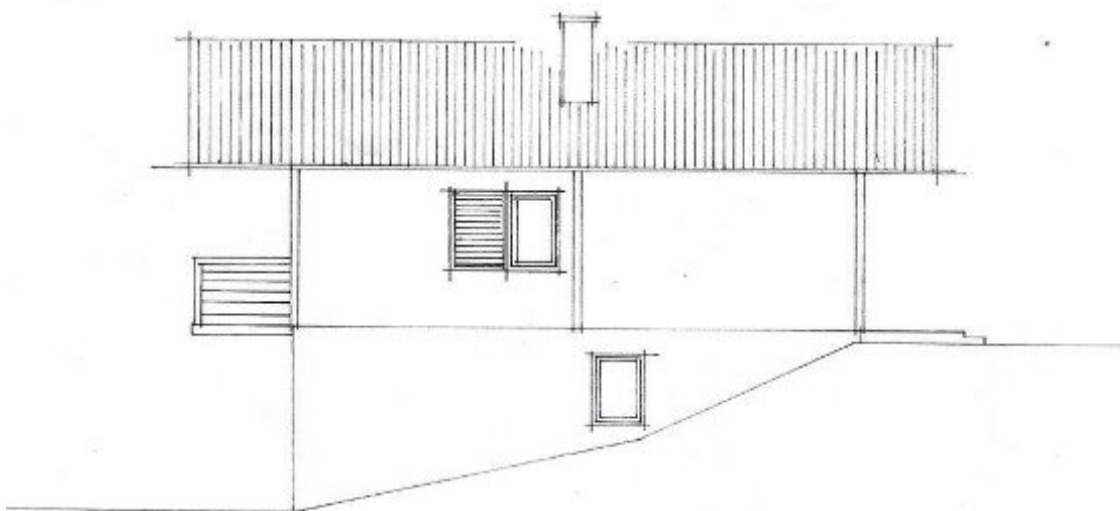
GARTENANSICHT



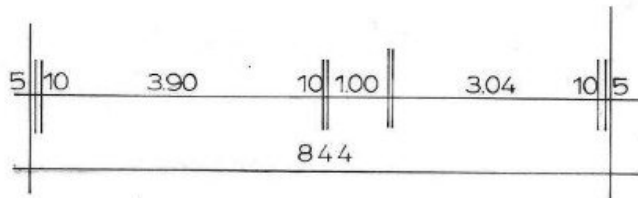
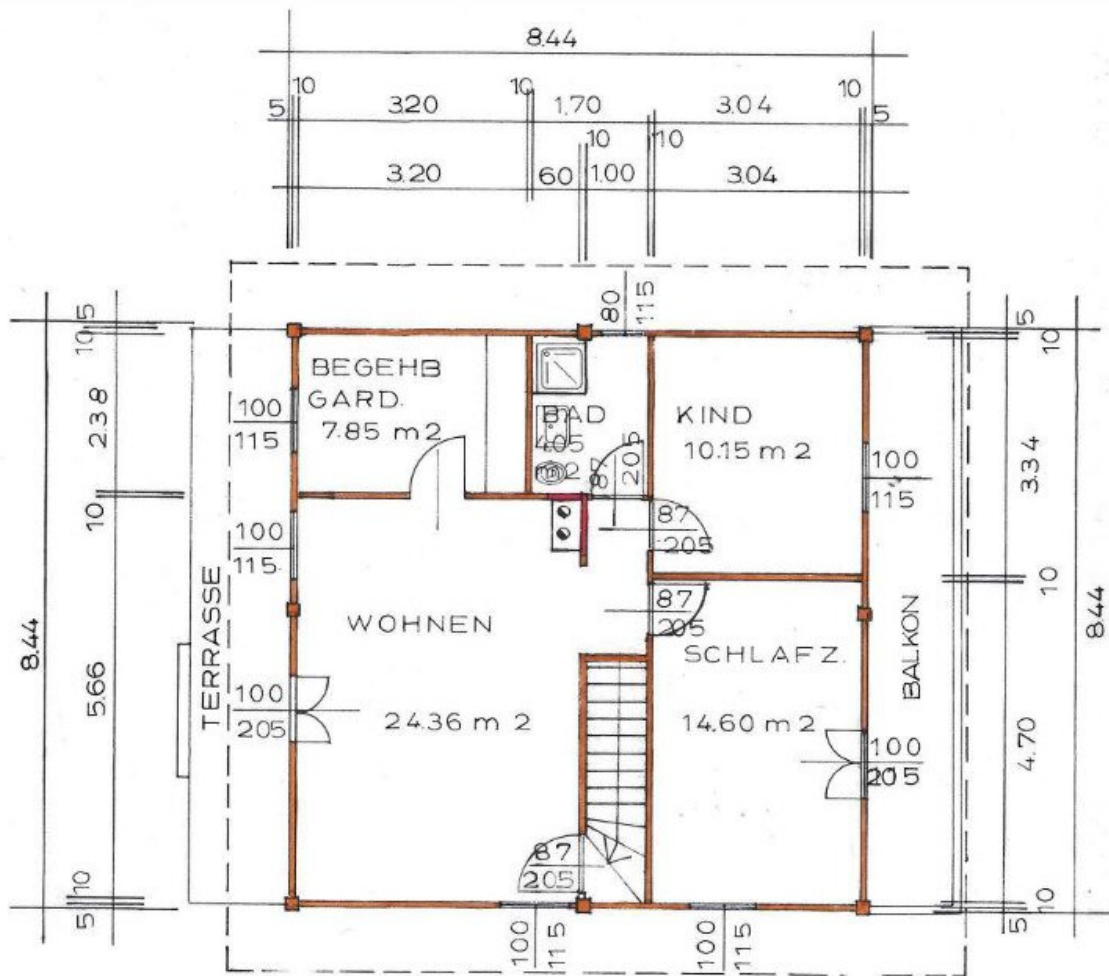
SEITENANSICHT



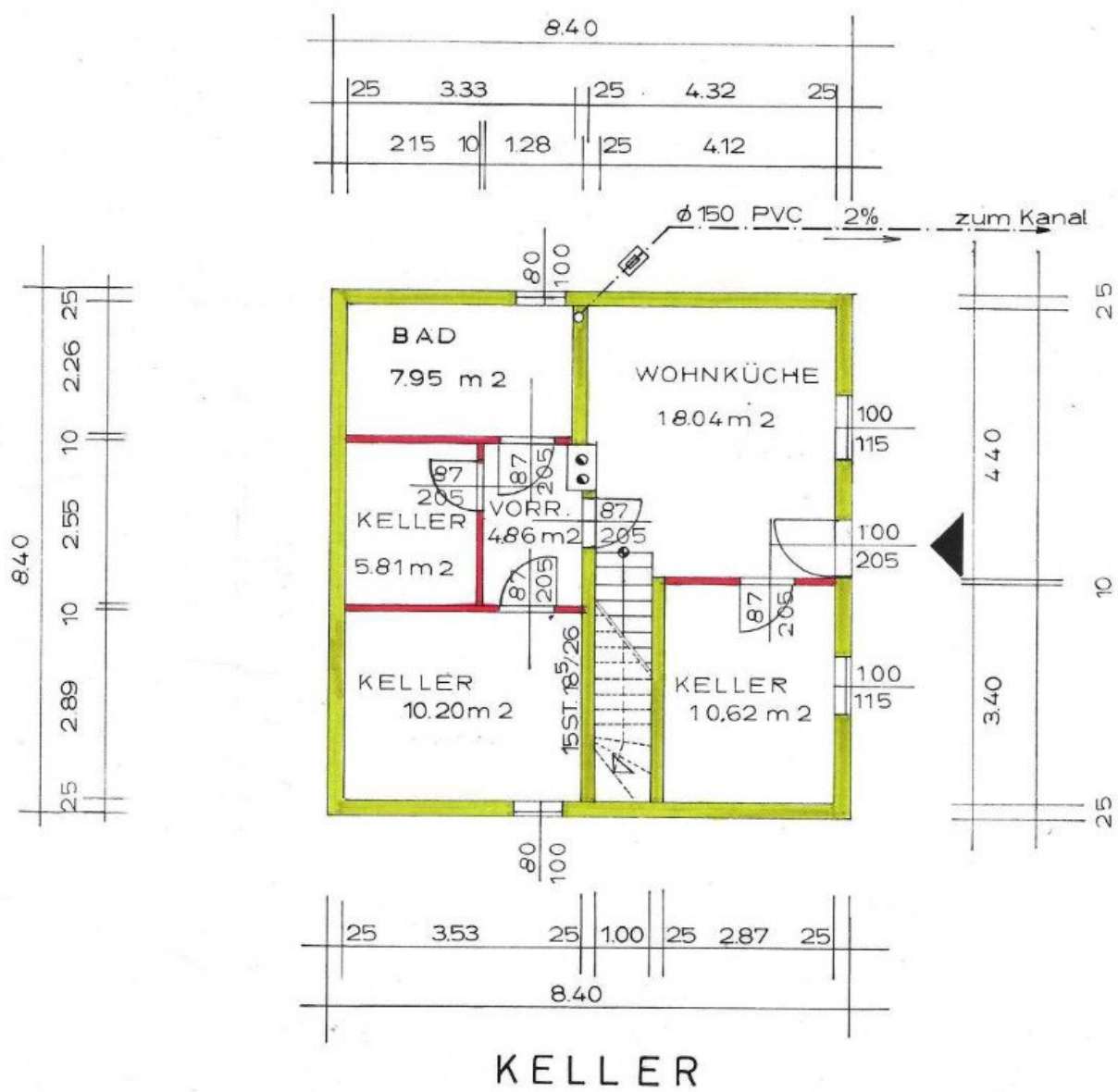
STRASSENANSICHT



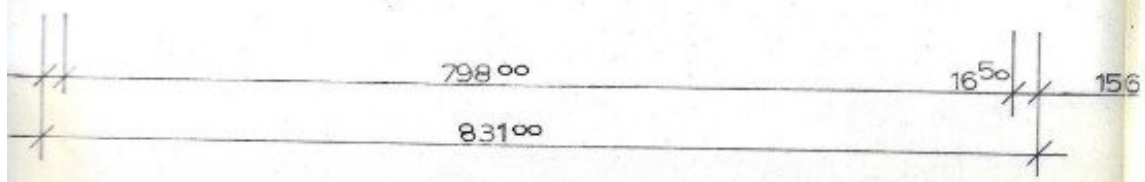
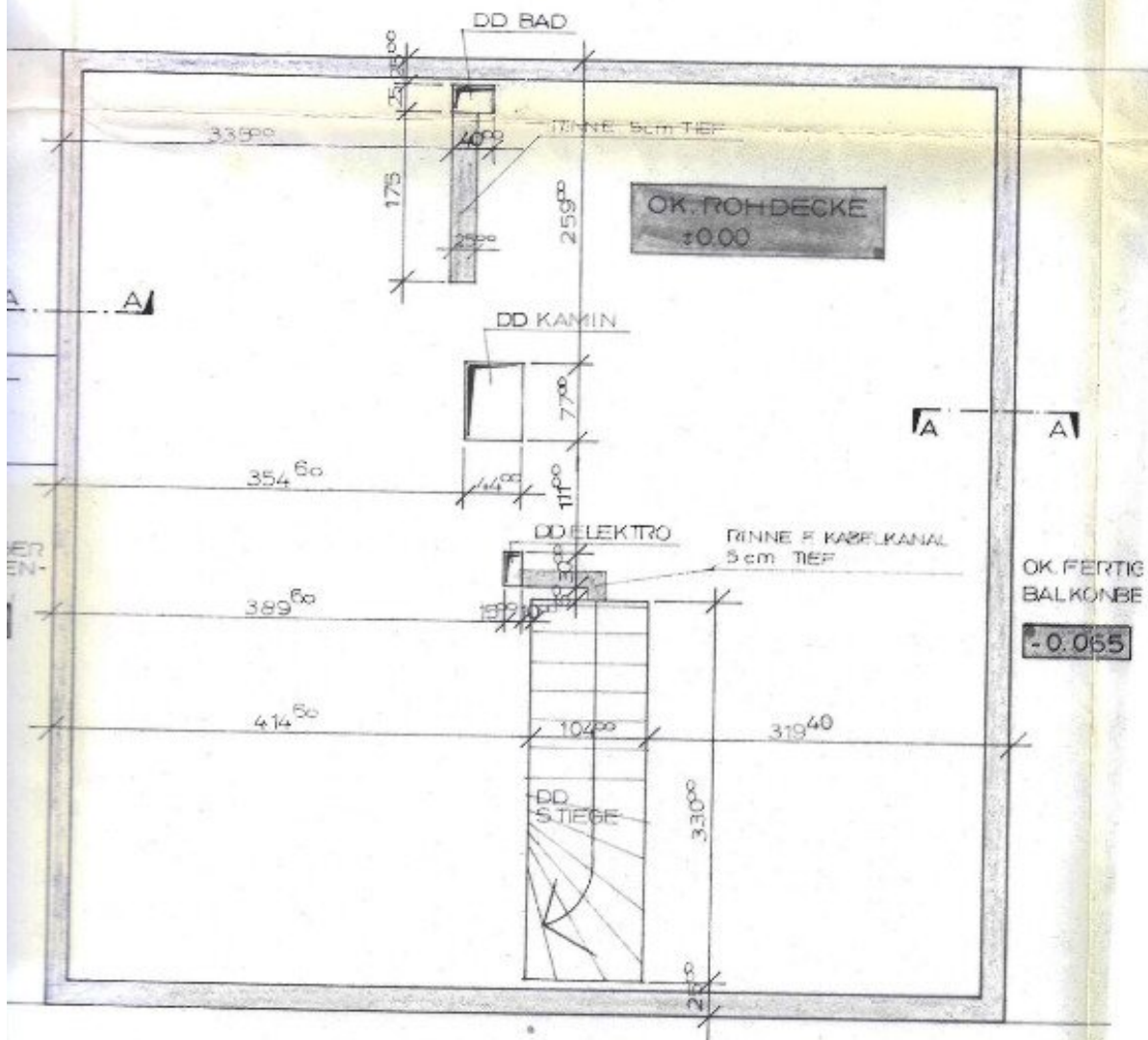
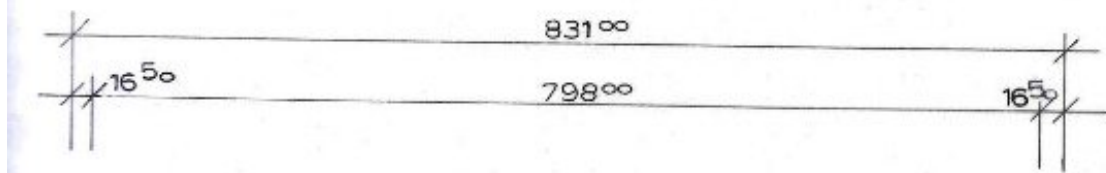
SEITENANSICHT



ERGESCHOSS



KELLER





Christian Heinlein  
Fertighausbau-Ges. m. b. H.  
5222 Munderfing/Oberösterr.

BAÜBESCHREIBUNG FÜR DAS FERIEHAUS "DOLOMITI"  
=====

Wohnfläche 35, 48, 60, 70 m<sup>2</sup>



**Vorbemerkung:**

Die Montage erfolgt auf ein bauseits vorbereitetes Fundament oder Kellerdecke mit den entsprechenden Aussparungen für die Verankerung.

**Ausführung:**

Das Haus "Dolomiti" ist ein echtes Holzhaus aus Fichte bzw. Kiefernholz mit zusätzlicher Dampfsperre und Isolierung.

Die Außenwände bestehen aus ausgefrästen Eck- und Zwischenstützen 180 x 180 mm stark, einer unteren und oberen Schwelle 90 x 150 mm, sowie entsprechenden Zwischenhölzern 45 mm stark.

Die Außenverkleidung besteht aus 45 mm Spundbohlen, 1 Lage Bitumenpappe, 40 mm Tellwolle, 11 mm Nut- und Federbrettern.

Die Zwischenwände bestehen aus geschlitzten und gestemmen Rahmenhölzern, beidseitig mit 11 mm Nut- und Federbrettern verkleidet und mit 40 mm Tellwolle isoliert.

Die Dachkonstruktion besteht aus Bretter-Binder lt. Statik mit entsprechendem Windverband für ein Satteldach mit 20° Dachneigung.

Die Dacheindeckung besteht aus dunklen Alpendachsteinen auf einer 24 mm rohen Schalung mit Konter-Dachlatten, einer Flugschneesicherung aus einer Lage PAE-Folie.

Der Fußboden besteht aus 22 mm Nut- und Federbretter auf Lagerhölzern. Eine Lage horizontale Isolierung aus PAE Folie o. 2 mm, 60 mm Tellwolle zwischen den Lagerhölzern. Der Boden ist versiegelt.

Die Decken bestehen aus einer 11 mm Nut- und Federschalung auf einer Unterkonstruktion am Binderuntergurt. Isolierung durch eine Lage 60 mm Tellwolle.

Fenster und Fenstertüren aus Fichtenholz, nußbaumfarbig lasiert, mit Drehkippbeschlag und Isolierverglasung. Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten Holzbalken.

Die Innentüren sind aus Fichtenholz mit Stockrahmen, sowie komplettem Beschlag hergestellt. Die Haustüre besteht ebenfalls aus einem robusten Stockrahmen, das Türblatt ist gestemmt und beidseitig mit einer Nuß- und Federschalung verkleidet. Die Tür erhält ein Zylinderschloß mit komplettem Beschlag.

Die Balkone bestehen aus einer Unterkonstruktion, entsprechendem Holzbohlenboden mit Luftzwischenraum. Brüstung aus senkrechten Holzbrettern.

**Anstrich:**

Sämtliche Holzteile sind mit einem amtlich zugelassenen Holzschutzmittel, im Farbton Nußbaum, imprägniert. Die Innenschalung ist mit einem Mattlack versehen, der Fußboden ist versiegelt.

**Elektroinstallation:**

Für die in den Plänen eingezeichnete Elektroinstallation sind Leerrohre vorgesehen.

20.2.1979

Baubehörde:

Der kommissionellen Bauverhandlung  
am 12. AUG. 1980 zu Grunde geliegen.  
Hierauf bezieht sich der Bescheid.  
AZ: 153-28/54-1880  
Wolfsthal-Berg, am 12. AUG. 1980  
Der Bürgermeister:



*F. G. ...*

## Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Zum Verkauf steht ein gemütliches Holzhaus in ruhiger Lage in Wolfsthal, das bisher als Ferienhaus genutzt wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihren besonderen Charme, eine naturnahe Umgebung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf rund **61 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im Obergeschoss erwarten Sie **drei Schlafzimmer**, ein großzügiges und helles Wohnzimmer sowie eine Küche. Das Haus verfügt über **zwei Badezimmer** – eines ausgestattet mit Badewanne und WC, das zweite mit Dusche und WC.

Im Kellergeschoss befinden sich zusätzlich ein **Gästezimmer**, weitere Nutzflächen sowie eine **hauseigene Sauna**, die für entspannte Stunden sorgt.

Das Grundstück bietet einen **schönen Garten in leichter Hanglage**. Ein besonderes Highlight ist der **direkte Zugang zum Wald** hinter dem Haus – ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger und Ruhesuchende.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem **leicht renovierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch eine hervorragende Grundlage, um individuelle Wohn- oder Freizeiträume zu verwirklichen.

Ob als Ferienhaus, Wochenenddomizil oder Rückzugsort inmitten der Natur – diese Immobilie vereint Ruhe, Erholung und Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage.

Überzeugen Sie sich selbst – **wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Energieausweis in Arbeit.**

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <3.500m  
Arzt <3.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap