

Zweifamilienhaus in begehrter Grünlage mit Waldanteil



Südansicht

Objektnummer: 1588/87

Eine Immobilie von Putz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2732 Würflach
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,20 m²
Nutzfläche:	81,00 m²
Lagerfläche:	34,00 m²
Zimmer:	5,50
Keller:	14,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 215,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
Provisionsangabe:	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Schevcig

Putz Immobilien
Gartengasse 10
2721 Bad Fischau Brunn















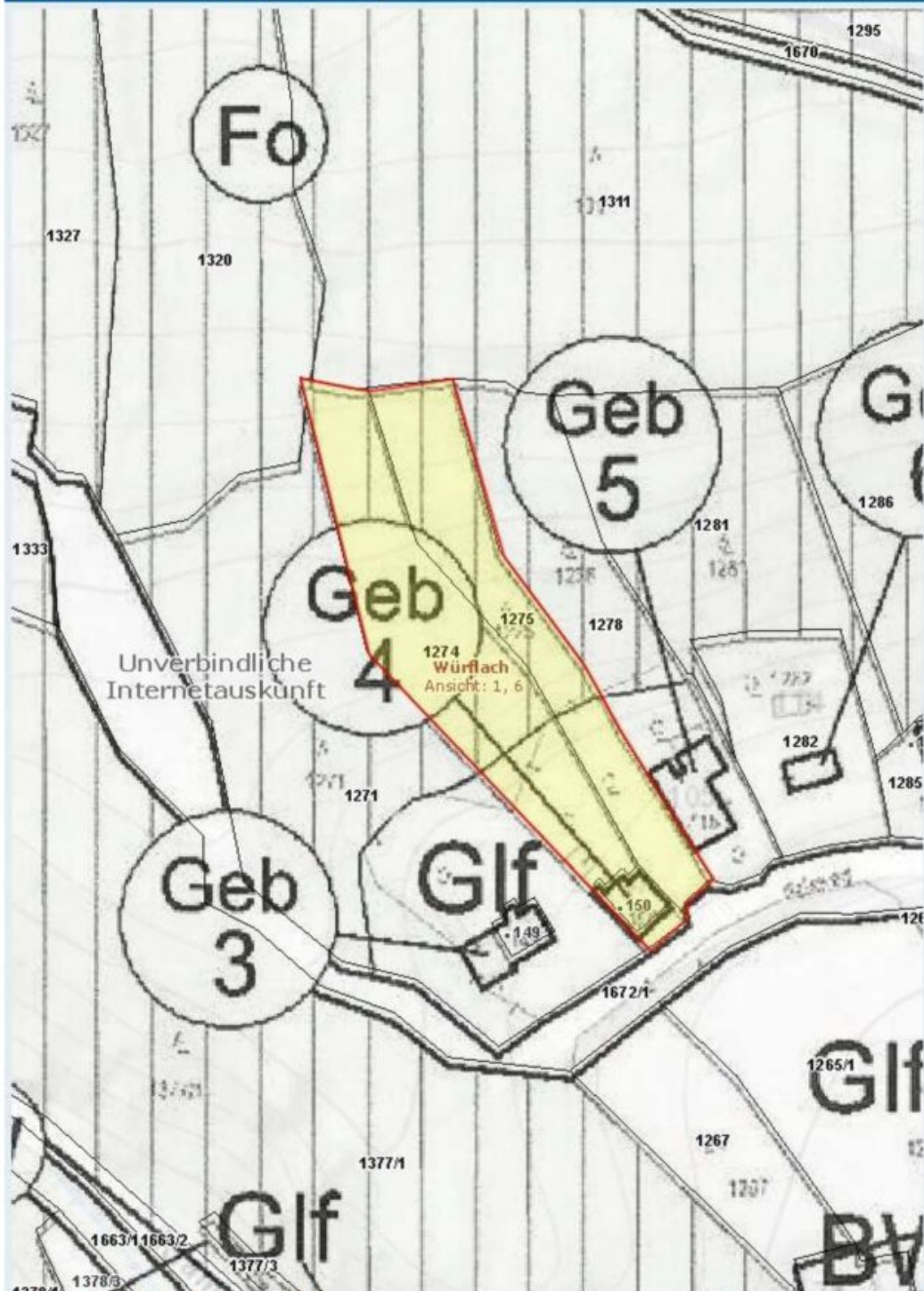




HW = 293373.6, RW = -21415

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2026-07-10

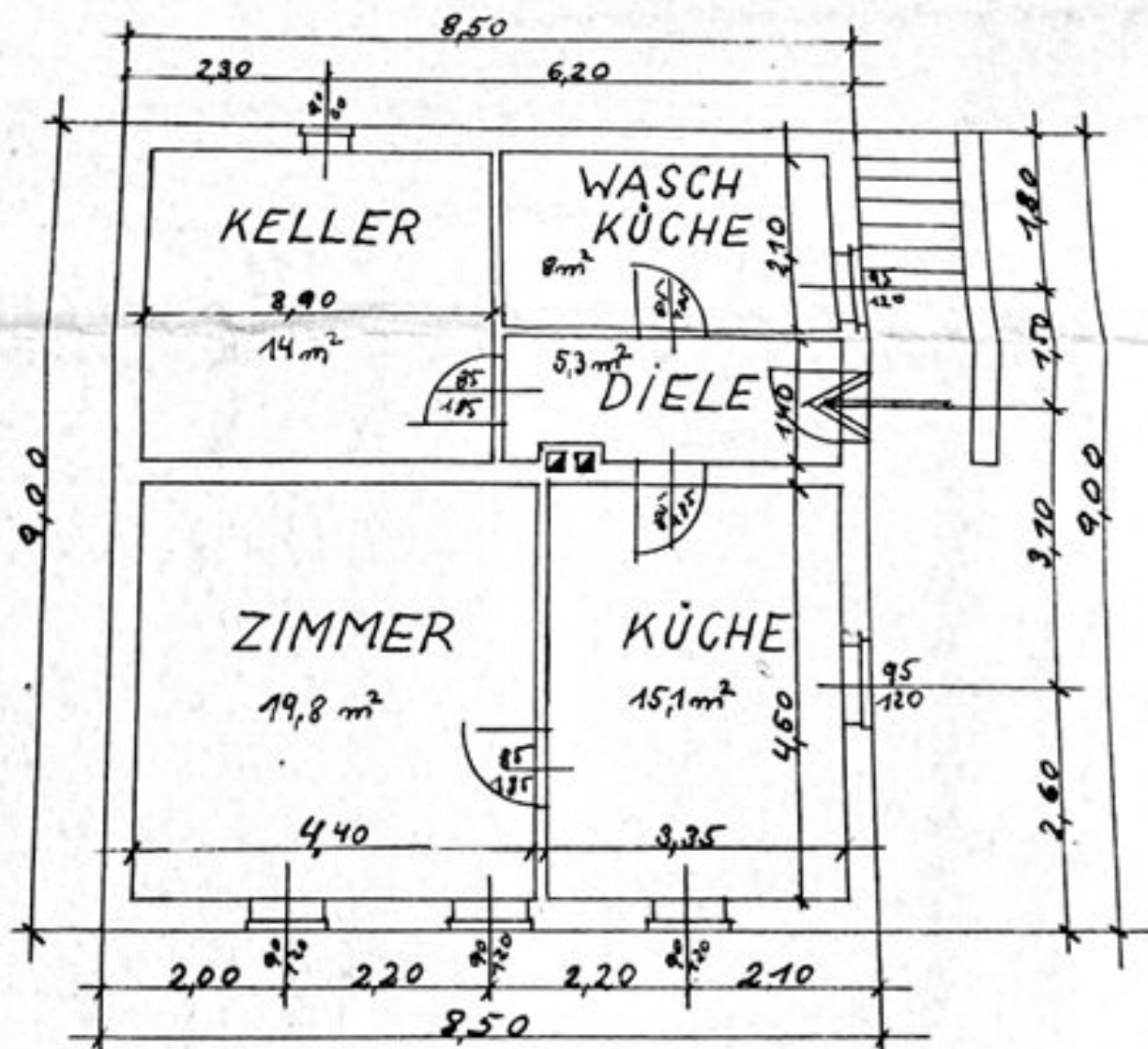


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

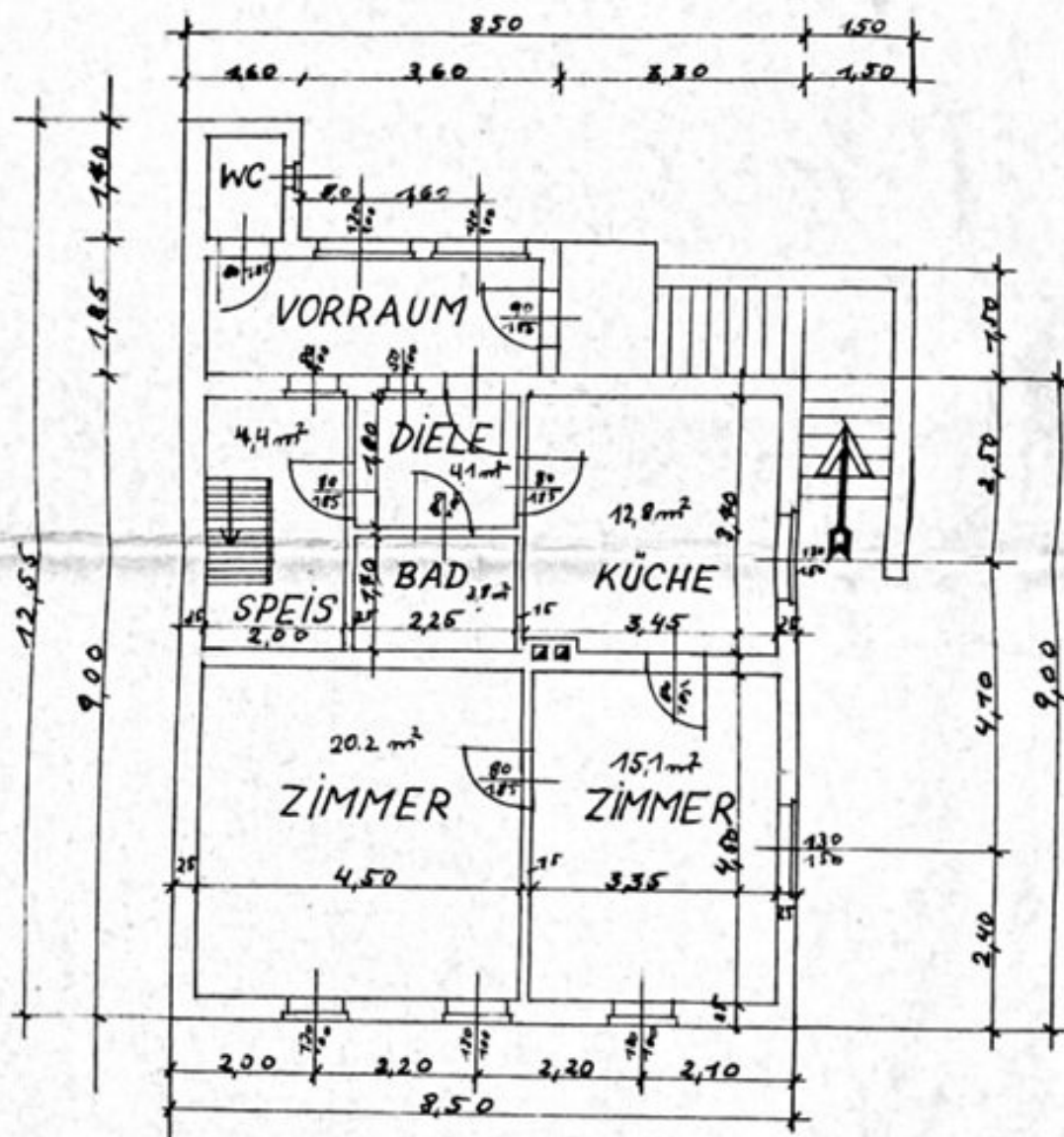
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

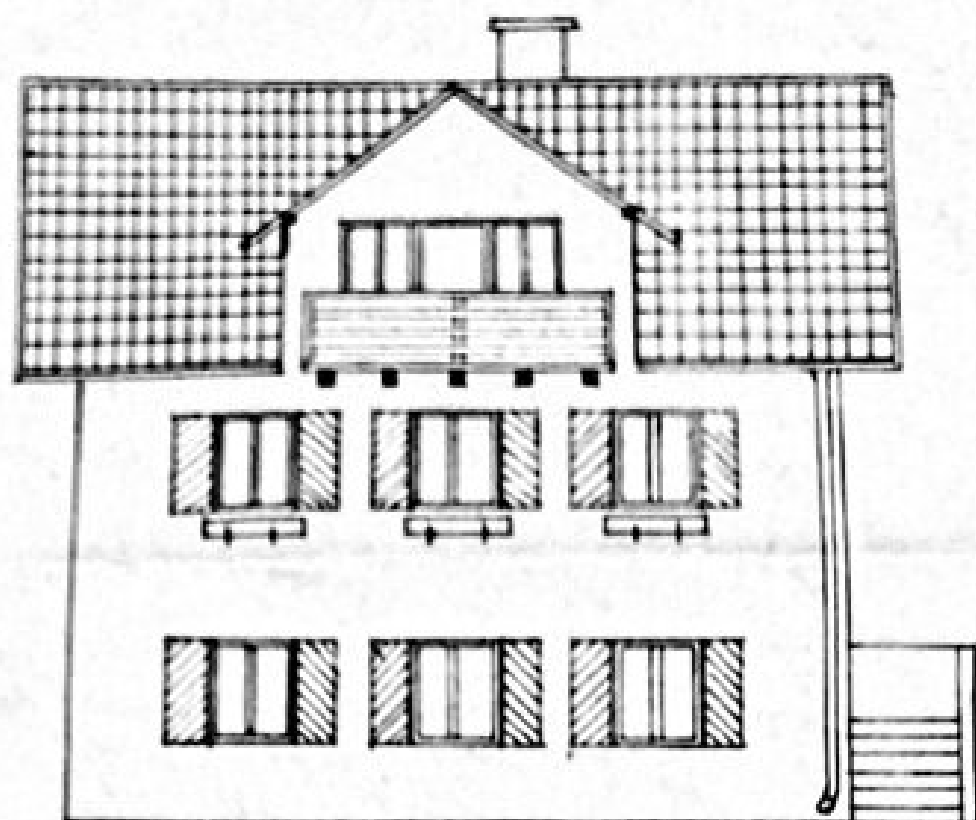
Druckdatum: 10.07.2026



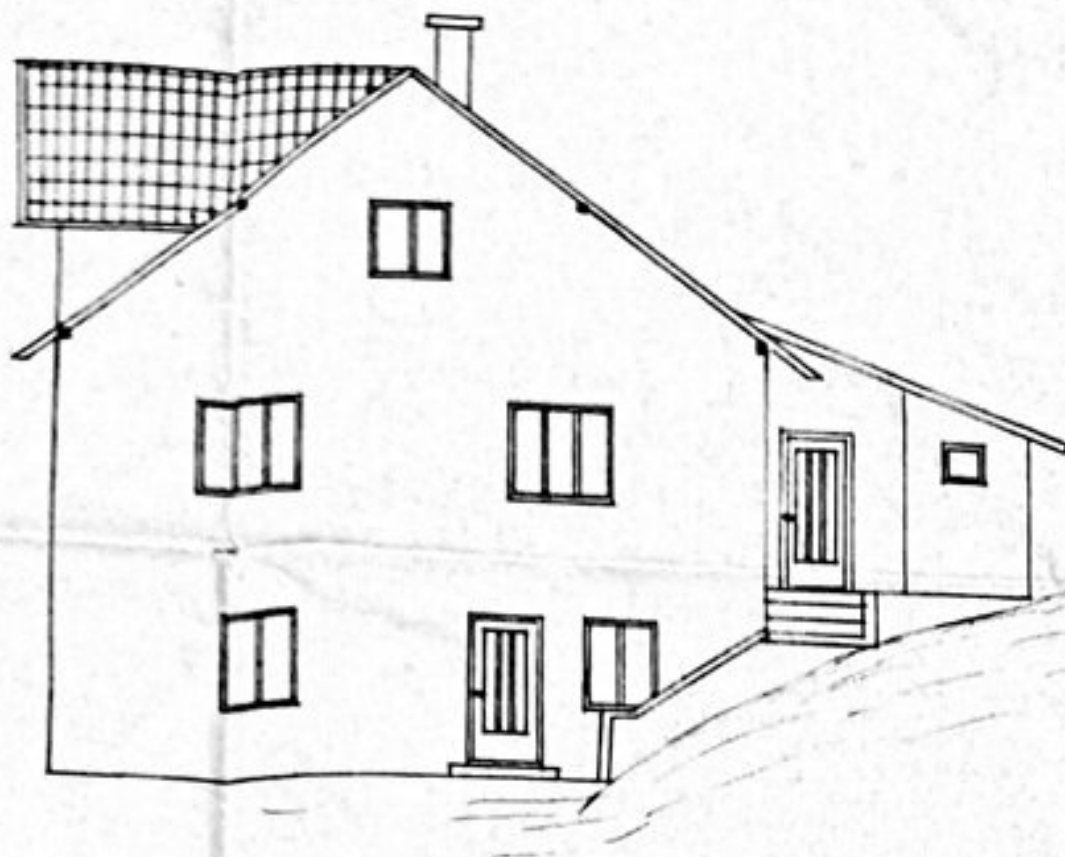
ERDGESCHOSS



I STOCK



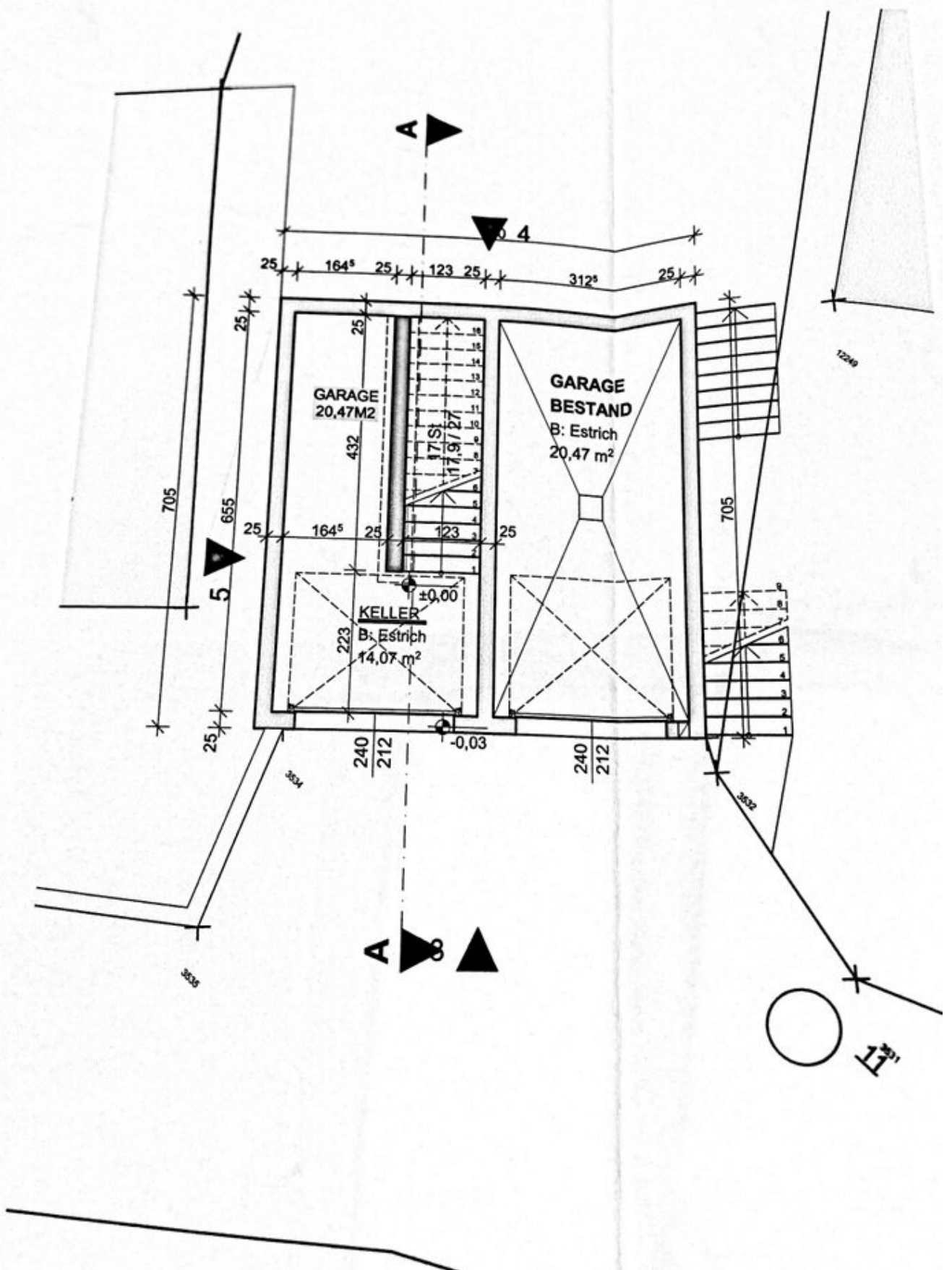
VORDERANSICHT

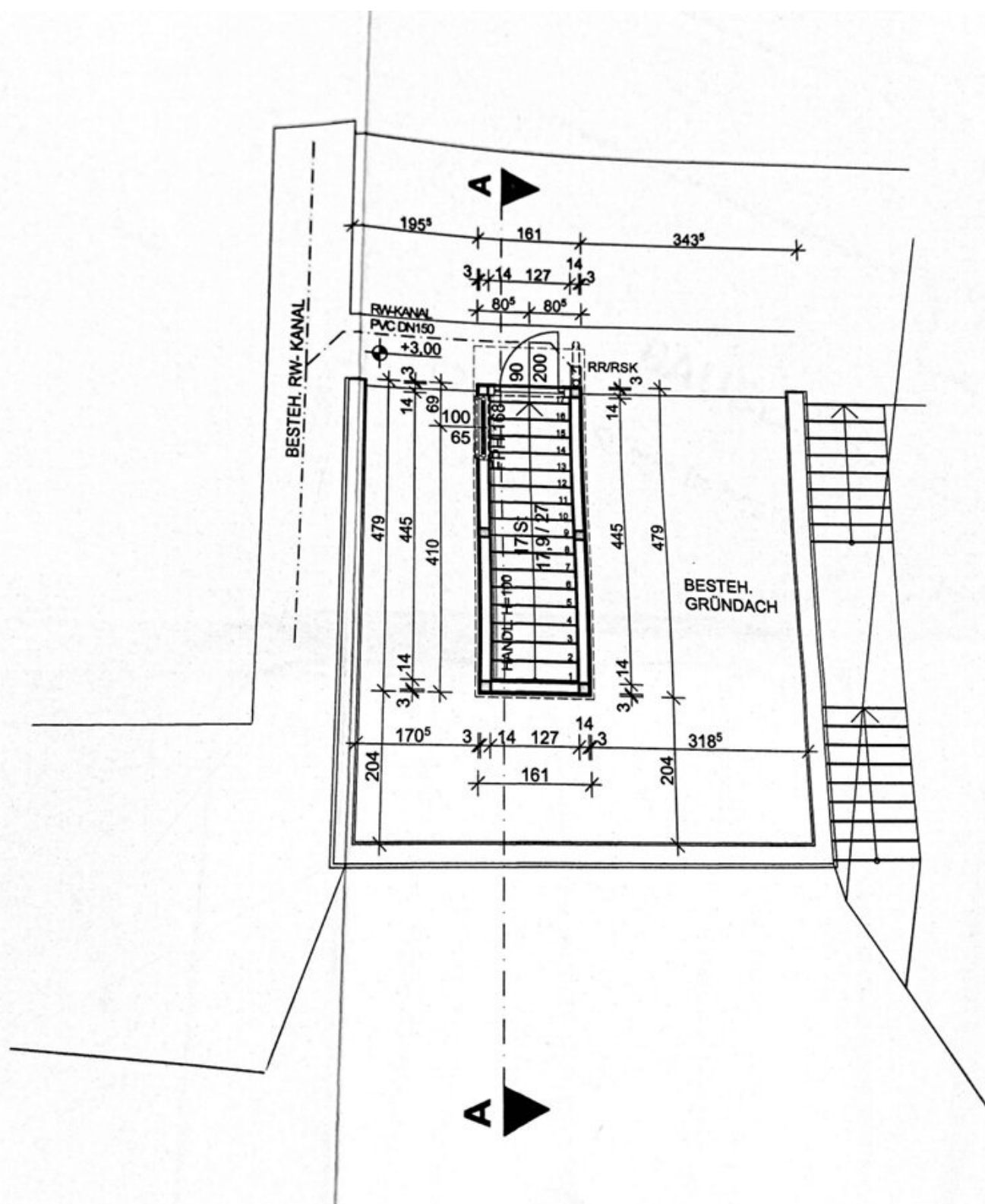


SEITENANSICHT

BAUHERR :

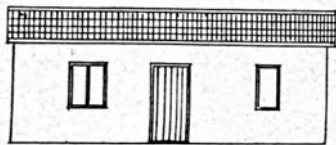
BAUFÜHRER :





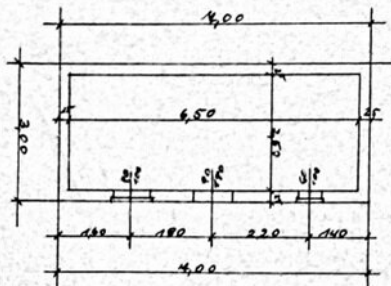
PLAN FÜR DEN SCHUPFEN VON FRAU FRIEDA UND

HERRN MATTHIAS BOCK IN WÜRFLACH. 105. PZ. 1244.

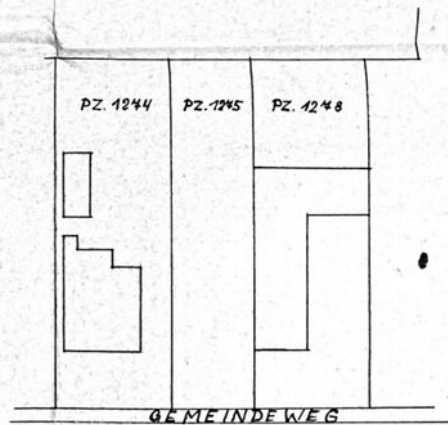


ANSICHT

GRUNDRISS



LAGEPLAN 1:500



ING. KARL BRAUNSTORFER
BAUMEISTER
Unter-Höflein 2, Post Willendorf
Tef. 28507, Kenz. 02638

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Höflein an der Hohen Wand – ein charmantes Zweifamilienhaus, das Ihnen die Möglichkeit bietet, das Leben in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs zu genießen. Mit einem Kaufpreis von nur 229.000,00 € erwartet Sie hier ein wahres Juwel, das mit etwas Sanierung sowohl Komfort als auch eine atemberaubende Umgebung in der Nähe der Johannesbachklamm bietet.

Das großzügige Grundstück mit insgesamt 2772m², von dem ca. 1990m² Forst sind (BEV) und der Rest Gartenfläche bzw. Gebäudefläche. Die Gebäude sind als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? Ideal für Mehrgenerationenwohnen
- ? Perfekt für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- ? Attraktiv für Teilvermietung oder Ferienvermietung
- ? Rückzugsort für erwachsene Kinder oder Gäste
- ? Großzügige Nutzflächen für Hobby, Handwerk oder Lager
- ? Scheune mit vielseitigen Ausbaumöglichkeiten

Die clevere Aufteilung schafft maximale Flexibilität: Ob private Rückzugsräume, ein eigenes Büro, Atelier oder zusätzliche Mieteinnahmen – hier passen sich die Gebäude Ihren Lebensplänen an.

Ein Anwesen mit Seltenheitswert – vielseitig, großzügig und voller Potenzial in wundervoller Natur und Aussicht.

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und bietet Ihnen mit 5 Zimmern ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Aufteilung

Erdgeschoß 56,5m², Extra Eingang, Vorraum, Küche + Essbereich, Schlaf-Wohnzimmer, Badezimmer + WC, Kellerraum

1.Stock 69,05m², Vorraum, WC, Küche, 2 Zimmer, Badezimmer mit Dusche

2.Stock 45m², Vorraum, 2 Zimmer, Abstellraum

Garage mit Abstellraum auf Straßenniveau

Schuppen 16m²

Unterstand Holz/Geräte 2x je ca. 10m²

Zusätzlich bietet die praktische Garage unter dem Haus 1 Stellplatz und weiteren Raum für Fahrräder, Müll etc..

Die Verkehrsanbindung ist durch die Busverbindung optimal, sodass Sie sowohl die umliegenden Orte als auch die Natur ganz unkompliziert erreichen können. In der Nähe befinden sich außerdem eine Schule, ein Kindergarten und eine Bahnstation (Willendorf) und die berühmte Johannesbachklamm.

Dieses Einfamilienhaus in Würflach ist mehr als nur eine Immobilie – es ist der Ort, an dem Sie Ihre Träume oder Projekte verwirklichen lassen und Ihre Lebensqualität genießen können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <6.500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap