

**700m<sup>2</sup> Baugrund zum unschlagbaren Preis in Wolfpassing,  
Niederösterreich**



**Objektnummer: 4087**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3424 Wolfpassing
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilksev Karakas

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 664 19 13 188  
H +43 664 19 13 188

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





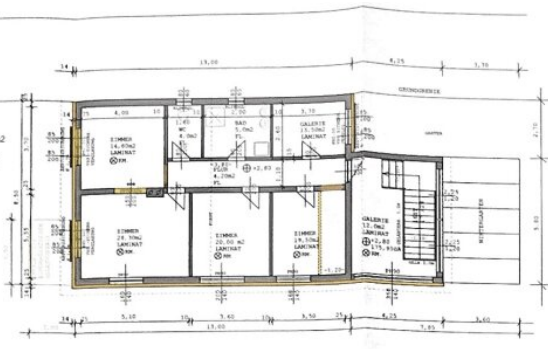






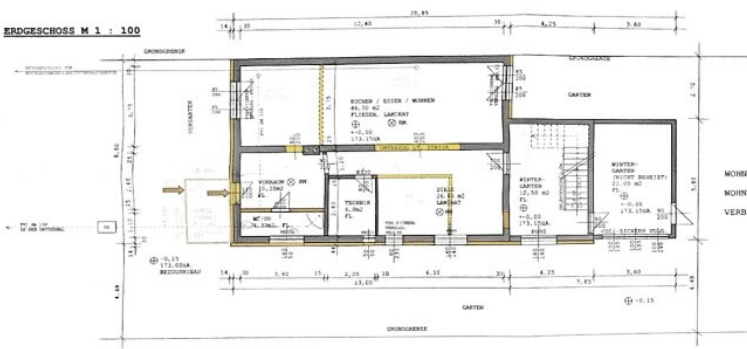
**OBERGESSCHLOSS M 1 : 100**

WOHNNUTZFLÄCHE ALT : 120,50 m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE NEU : 121,30m<sup>2</sup>

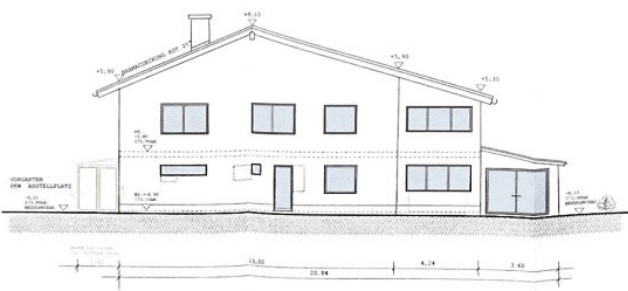


**ERDGESCHLOSS M 1 : 100**

WOHNNUTZFLÄCHE ALT : 89,80 m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE NEU : 106,30 m<sup>2</sup>  
 VERBAUTE FLÄCHE : 162,00 m<sup>2</sup>




**NORDOSTANSICHT 1 : 100**



**SCHALLSCHUTZNACHWEIS :**

**LEGENDE :**

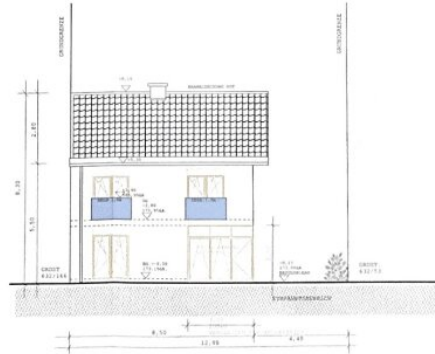
-  BETON
-  STAHLBETON
-  HOLZ
-  ZIEGELMAUERWERK
-  DÄMMUNG

**LEGENDE :**

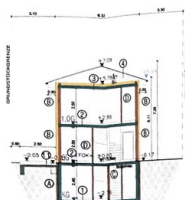
- Dachkonstruktion (Bestand)**  
 Ziegeldachung mit 38°  
 Abdeckungsbaum  
 Vollschalung 2,4 cm  
 Korkerfüllung  
 Diffusionsöffenes Vlies  
 OSB-Platte 1,5 cm  
 30,0 cm Wärmedämmung zw. Sparren  
 OSB-Platte 1,5 cm  
 Wärmedämmung 5,0 cm zw.  
 Montagefuge  
 Eggensfeuerschutzplatten (3x1,5 cm)  
 EPS
- Fassade:**  
 Stuckputz 0,2 cm  
 Speckelung mit Armierung 1,0 cm  
 14,0 cm EPS  
 Vollziegelmauer 25,0 cm (Bestand)  
 Innenputz 1,5 cm
- Decke über Egi:**  
 Belag (Fliesen bzw. Lammat)  
 Estrich 6,5 cm, PE-Folie  
 Stahlbetondecke 20,0 cm (Bestand)  
 Innenputz 1,5 cm
- Fußboden über EG:**  
 1,5 cm Fliesen bzw. Laminatboden  
 5,0 cm Estrich  
 3,0 cm Rolljet  
 Horizontalisolierung  
 Fundamentplatte 30,0 bzw.  
 Rollichotter 25,0 cm

Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen sowie in Gängen  
 Heizung Gas, Wärmepumpe  
 Entlüftung: Alle innenliegenden Sanitärzweige werden richtunglich entlüftet  
 Niederschlagswasser wird in den best. Hauskanal abgeleitet  
 Abdichtung: Ab einer Höhe von 1,0 m wird eine Abdichtung in der Höhe von 1,0 m angebracht  
 Vergleichen die die Abdichtungsdetails, besonders aus VSG  
 Folgende Elemente werden aus ESM hergestellt: Glasjalousien, Türen mit Verglasung  
 Sonnetische Überwärmung: Zur Vermeidung sonnetlicher Überwärmung ist ein sonnenwendiger Sonnenschutz geplant

**SÜDOSTANSICHT (STRASSENANSICHT) M 1 : 100**







SCHNITT A-A M. 1:100 (HAUS 2)



SCHNITT A-A M. 1:100 (HAUS 1)



HAUS 3

HAUS 2  
ANSICHT SÜD-WEST M. 1:100

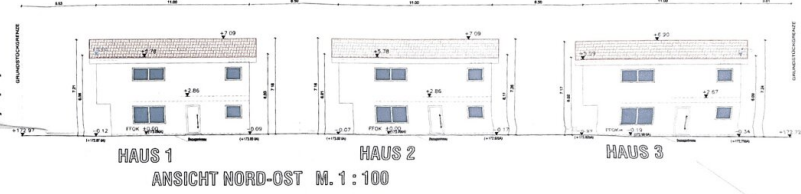
HAUS 1



SCHNITT A-A M. 1:100 (HAUS 3)

**AUFBAUTEN:**

- ① Mauerwerk
- ② Mauerwerk
- ③ Mauerwerk
- ④ Mauerwerk
- A Dachstuhl
- B Dachstuhl
- C Dachstuhl
- D Dachstuhl

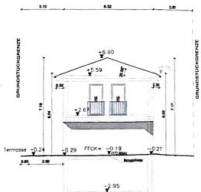


HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

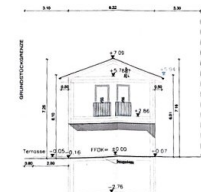
ANSICHT NORD-OST M. 1:100



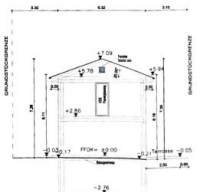
ANSICHT SÜD-OST M. 1:100  
HAUS 3



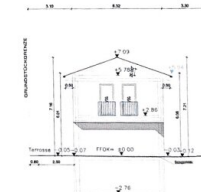
ANSICHT NORD-WEST M. 1:100  
HAUS 3



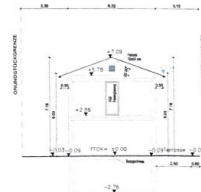
ANSICHT SÜD-OST M. 1:100  
HAUS 2



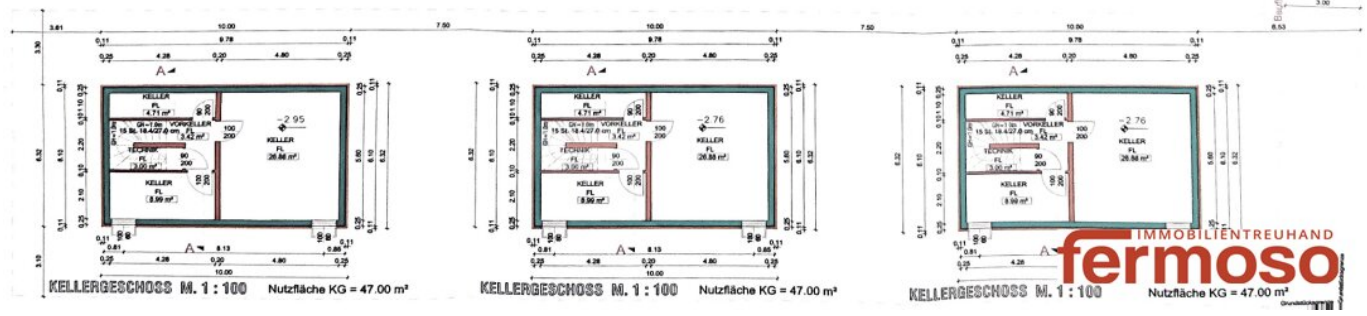
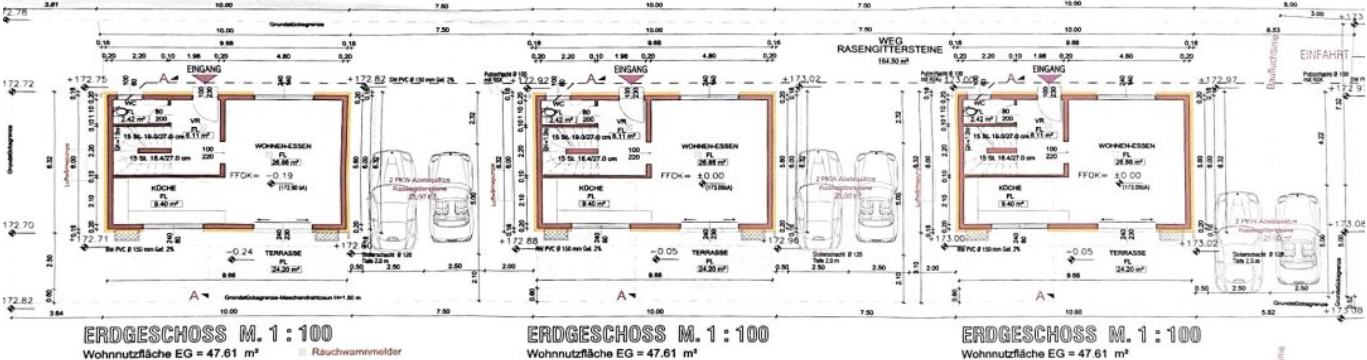
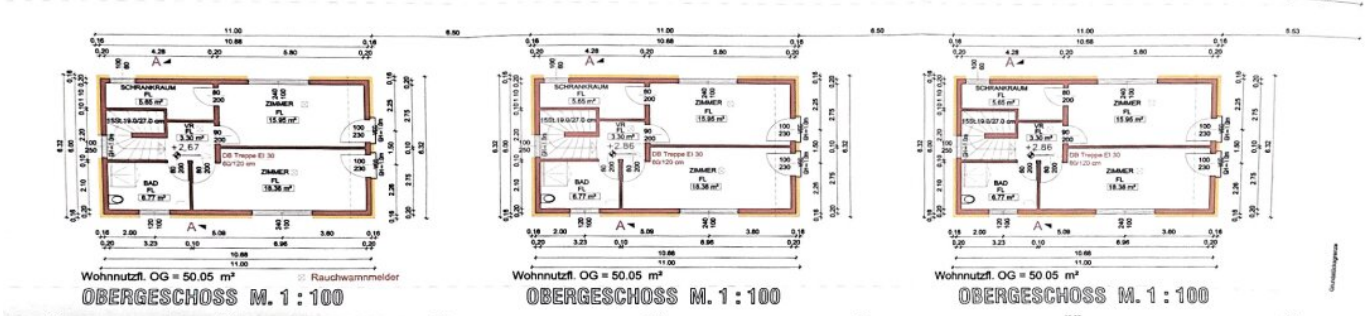
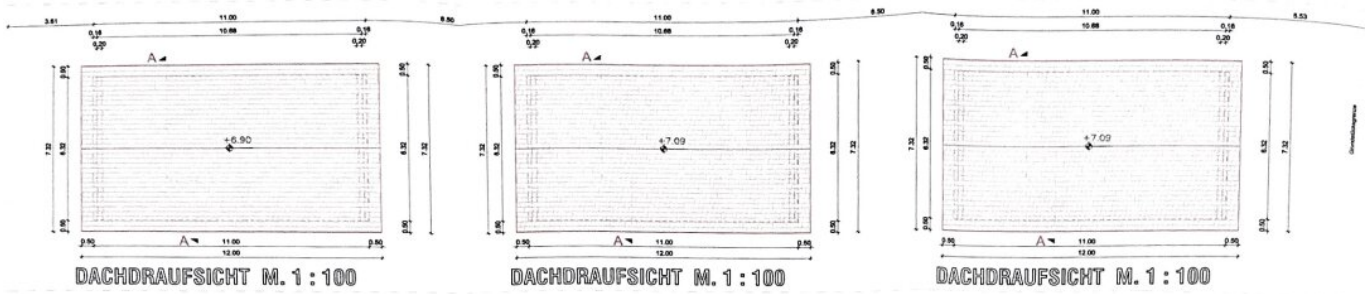
ANSICHT NORD-WEST M. 1:100  
HAUS 2



ANSICHT SÜD-OST M. 1:100  
HAUS 1



ANSICHT NORD-WEST M. 1:100  
HAUS 1



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
AG



## Objektbeschreibung

Lassen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in der idyllischen Gemeinde Wolfpassing in Niederösterreich wahr werden! Wir präsentieren Ihnen ein einzigartiges Grundstück mit einer Fläche von 700m<sup>2</sup>.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage, und bietet Ihnen somit die perfekte Balance zwischen Stadtleben und ländlicher Idylle. Die Gemeinde Wolfpassing zeichnet sich durch ihre malerische Umgebung und die freundliche Nachbarschaft aus, was Ihnen ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld bietet.

Doch nicht nur die Lage spricht für sich, sondern auch die hervorragende Verkehrsanbindung. Mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet.

Besonders Familien mit Kindern werden von diesem Angebot begeistert sein. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten und auch Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Das Highlight dieses Grundstücks ist jedoch die Bauwiliigung von drei neuen Einfamilienhäusern.

Der Bauwerber plant, diverse Umbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus lt. Planunterlagen vorzunehmen.

Das Grundstück befindet sich lt. rechtsgültigem Flächen-widmungsplan der Gemeinde Wolfpassing in seinem Umfang im Bauland(BW).

Im Erdgeschoss und Obergeschoss des bestehenden Wohnhauses werden einige Zwischenwände abgetragen bzw. Durchbrüche lt. Plan durchgeführt.

Ausserdem werden Fenster und Türen getauscht um eine besserer Belichtung der Wohnräume zu erreichen,

Das anfallende Schuttmaterial wird getrennt gesammelt und auf eine dafür vorgesehene Deponie gebracht.

Im Bereich des neuen Eingangsbereiches wird ein verglaster Zubau ( 3,0 x 2,0 m ) errichtet. Dieser dient als Schutz gegen Witterungseinflüsse ( VSG.- Sicherheitsverglasung 2-fach ).

### TECHNISCHES

Fundamente : Bestand

Aufgehendes Mauerwerk : Ziegelmauerwerk 30,0 cm mit 14,0 Vollwärmeschutz (Bestand)

Decke über Erdgeschoss und Obergeschoss : Fertigteiltrippendecke 20,0 cm - Bestand

Zwischenwände : 15cm bzw. 10,0 cm DÜWA verputzt Bestand

Dach : Satteldachkonstruktion lt. Legende

Innenputz : Innenwand - und Deckenflächen erhalten einen 1,5 cm starken Maschinenputz.

Die Naßräume werden bis 2,0 m Höhe verflieset.

Fassade : Vollwärmeschutzfassade 14,0 cm, vollflächig geklebt, verspachtelt und verrieben. Der Sockel wird mit Kunstharzmosaikputz verrieben.  
Fenster : Sämtliche Fenster sind PVC-Konstruktionen mit 3-fachIsolierverglasung  
Türen : Sämtliche Innentüren sind Holzzargentüren ( Schiebetüren ) mit furnierten Röhrrspanntürblatt teilweise mit Glasfüllung  
Heizung : Wärmepumpe ( Luft -Wasser ), Gas  
Kanal : Der Anschluss an das örtliche Kanalnetz ist hergestellt  
Wasser : Der Anschluss an das Ortswassernetz ist hergestellt  
Strom : Die Elektroinstallation erfolgt durch einen berechtigten Gewerbebetrieb nach den pinschlägigen Richtlinien gem. OVE, nach den geltenden Regeln und Vorschriften,  
Dachenfässerung: In den vorhandenen Strassenkanal ( Bestand)  
PKW - Stellplätze: 1 Stellplatz ist am Grundstück vorgesehen  
Mistplatz: am Grundstück vorhanden

#### FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

Grundstückfläche: 700.00 m<sup>2</sup>

Verbaute Fläche: 208.56 m<sup>2</sup>

Es ist geplant, drei exakt gleiche Häuser in massiver Bauweise zu errichten. Die Aufteilung der Räume, die Größe der Räume sowie die Türen und Fenster sind völlig identisch.

Es ist geplant, das Grundstück von hinten und von den Seiten in Form eines 1,5 m hohen Maschendrahtzauns einzuzäunen. Auf der Straßenseite gibt es keinen Zaun.

#### Kellergeschoss:

Vorkeller: 3.42 m<sup>2</sup>

Technik: 3.00 m<sup>2</sup>

Keller: 4.71 m<sup>2</sup>

Keller: 8.99 m<sup>2</sup>

Keller: 26.88 m<sup>2</sup>

Ges.Fl.KG: 47.00 m<sup>2</sup>

#### WNFL. Erdgeschoss:

VR: 6.11 m<sup>2</sup>

Küche: 9.40 m<sup>2</sup>

Wohnen: 26.88 m<sup>2</sup>

WC: 2.42 m<sup>2</sup>

Ges. Wnfl.-EG: 47.61 m<sup>2</sup>

(Terrasse 24.20 m<sup>2</sup>)

#### WNFL.- Obergeschoss:

VR: 3.30 m<sup>2</sup>

Zimmer: 15.95 m<sup>2</sup>

Zimmer: 18.38 m<sup>2</sup>  
Schrankraum: 5.65 m<sup>2</sup>  
BAD: 6.77 m<sup>2</sup>

Ges.Wnfl.-OG: 50.05 m<sup>2</sup>  
Ges. WNFL. (EG + OG).....= 97.66 m<sup>2</sup>

#### KONSTRUKTION:

Fundierung: Bodenplatte 30.0 cm aus Stahlbeton-Dichtbeton  
Außenwände KG: STB Wand 25.0 cm + XPS Platten 10.0 cm  
Innenwände KG: Hochlochziegel 20.0 und 10.0 cm  
Decke über KG,EG,OG: Stahlbeton-Vollbetondecke 20.0 cm  
Außenwände EG,OG: Hochlochziegel 20.0 cm +16.0cm VWS  
Tragende Wände: Hochlochziegel 20.0 cm  
Giebelwände: Hochlochziegel +16.0cm VWS  
Innenwände EG,OG: Ziegelmauerwerk 10.0 cm  
Dachkonstruktion: Satteldach, Neigung 20°  
Dachdeckung: Dachziegel Bramac  
Türen: Holztürblätter in Holzstöcken bzw. Metallzargen  
Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (U=0.7 W/m<sup>2</sup>.K)  
Kamine: Keine  
Zugang zum Dachboden: DB Treppe E130  
PKW Abstellplätze: 2 PKW Abstellplätze pro Haus  
Strassenseitige Einfriedung: Keine

HEIZUNG: Zentralheizung mittels Luftwärmepumpe  
WARMWASSER: Zentralheizung sowie Elektroboiler  
ELEKTROVERSORGUNG: Anschluss an das bestehende Ortsnetz  
ABWASSERBESEITIGUNG: Anschluss in das öffentliche Kanalnetz  
REGENWASSERENTSORGUNG: Am Grundstück-Sickerschacht  
WASSERVERSORGUNG: Anschluss an die öffentliche Wasserleitung

Sichern Sie sich jetzt dieses einmalige Angebot und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Wolfpassing! Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Erfüllung Ihres Wohntraums behilflich zu sein.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap