

**700m² Baugrund zum unschlagbaren Preis in Wolfpassing,
Niederösterreich**



Objektnummer: 4087

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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.





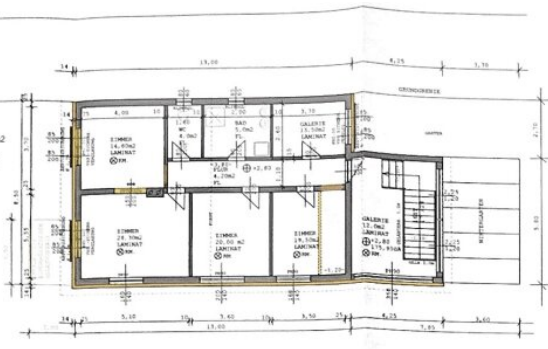






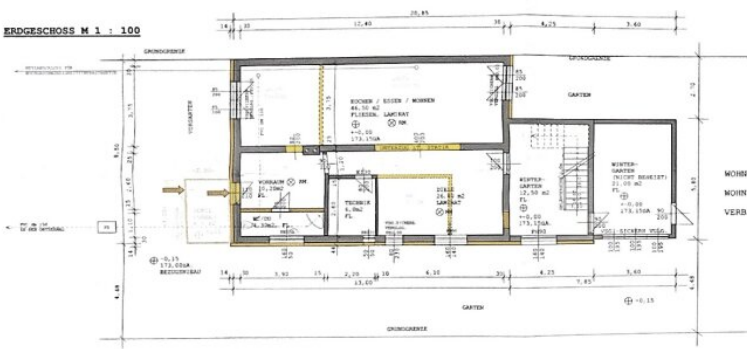
OBERGESSCHLOSS M 1 : 100

WOHNNUTZFLÄCHE ALT : 120,50 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE NEU : 121,30m²

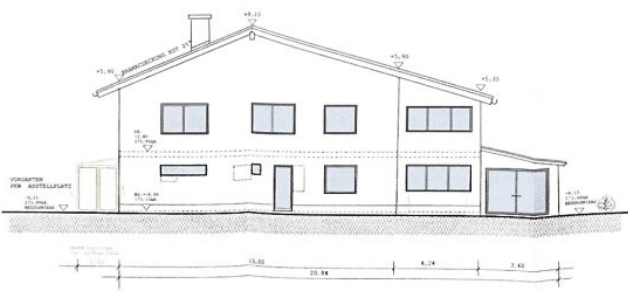


ERDGESCHLOSS M 1 : 100

WOHNNUTZFLÄCHE ALT : 89,80 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE NEU : 106,30 m²
 VERBAUTE FLÄCHE : 162,00 m²



NORDOSTANSICHT 1 : 100



SCHALLSCHUTZNACHWEIS :

LEGENDE :

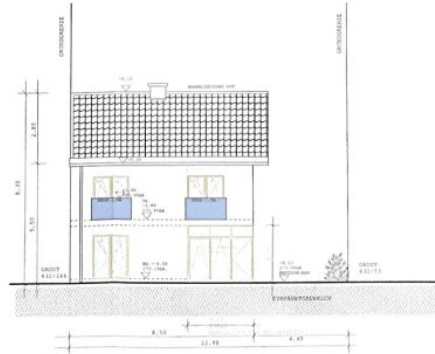
- BETON
- STAHLBETON
- HOLZ
- ZIEGELMAUERWERK
- DÄMMUNG

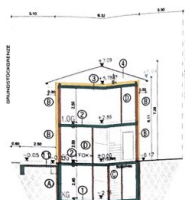
LEGENDE :

- Dachkonstruktion (Bestand)**
 Ziegeldachung mit 38°
 Abdeckungsblech
 Vollschalung 2,4 cm
 Kletterlattung
 Diffusionsöffner Vlies
 OSB-Platte 1,5 cm
 30,0 cm Wärmedämmung zw. Sparren
 OSB-Platte 1,5 cm
 Wärmedämmung 5,0 cm zw.
 Montagelattung
 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
 Absturmsicherung: Ab einer Höhe von 1,0 m wird eine Absturmsicherung in der Höhe von 1,0 m angebracht
 Vergleichen die die Absturmsicherung dienen, besonders aus VSG
 Folgende Elemente werden aus ESG 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

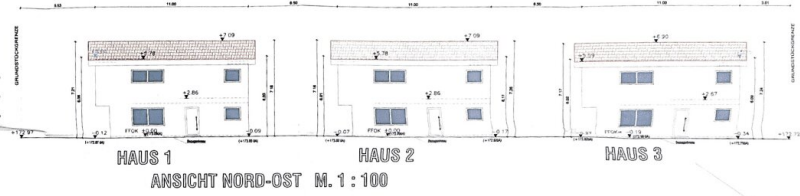
HAUS 1



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

AUFBAUEN:

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

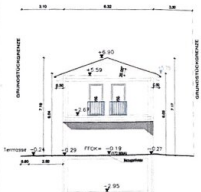


HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

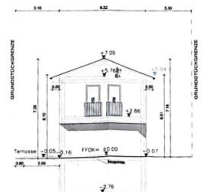
ANSICHT NORD-OST M. 1:100



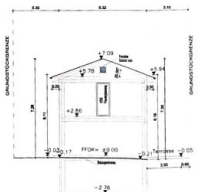
ANSICHT SÜD-OST M. 1:100
HAUS 3



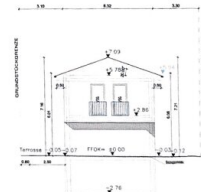
ANSICHT NORD-WEST M. 1:100
HAUS 3



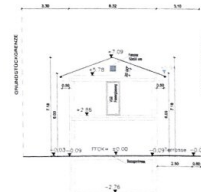
ANSICHT SÜD-OST M. 1:100
HAUS 2



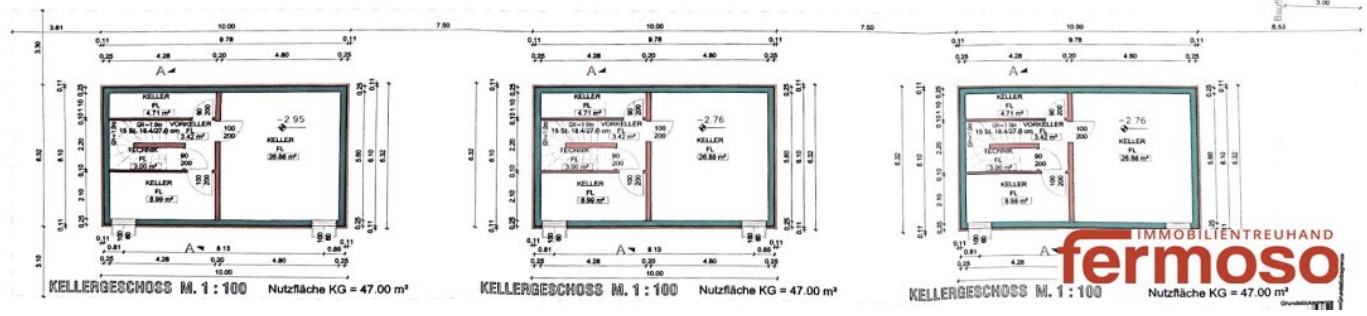
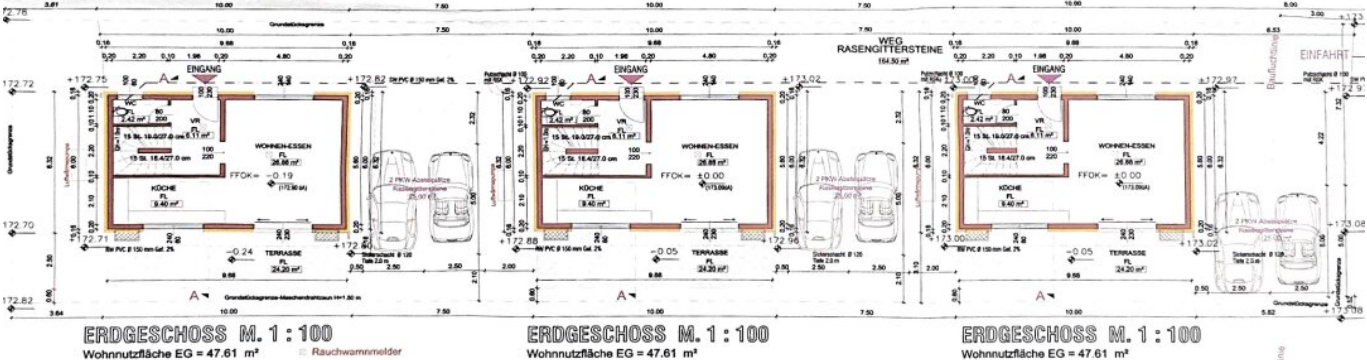
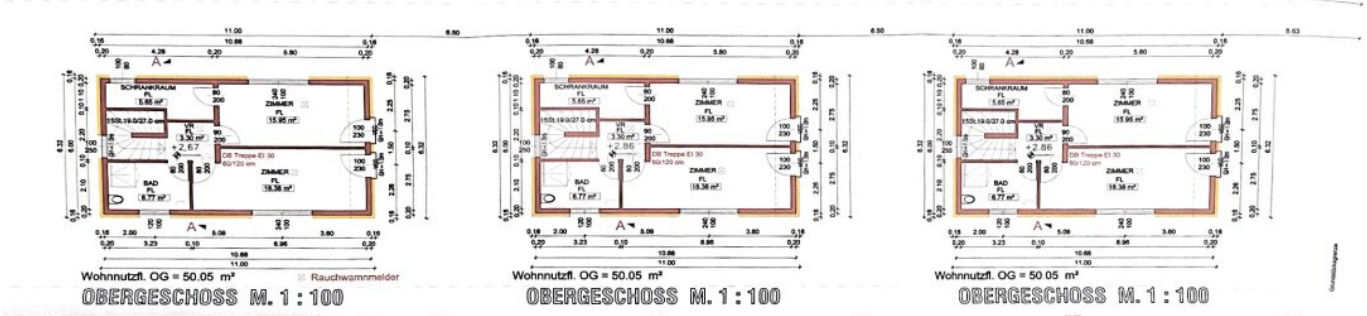
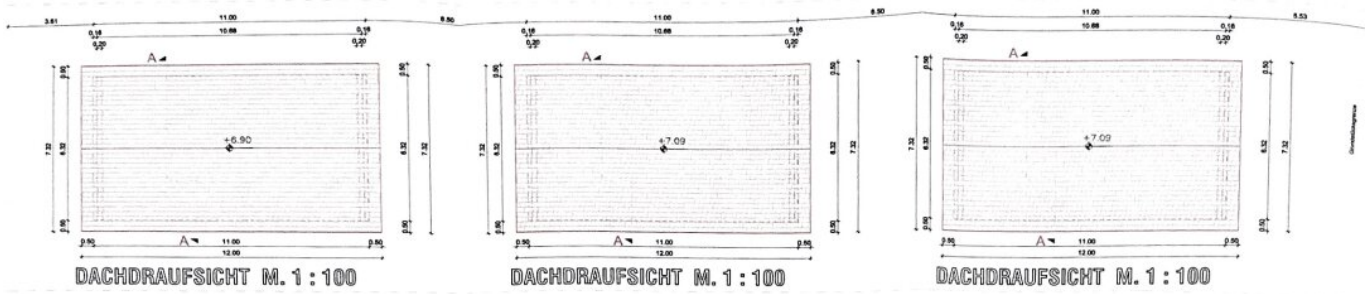
ANSICHT NORD-WEST M. 1:100
HAUS 2



ANSICHT SÜD-OST M. 1:100
HAUS 1

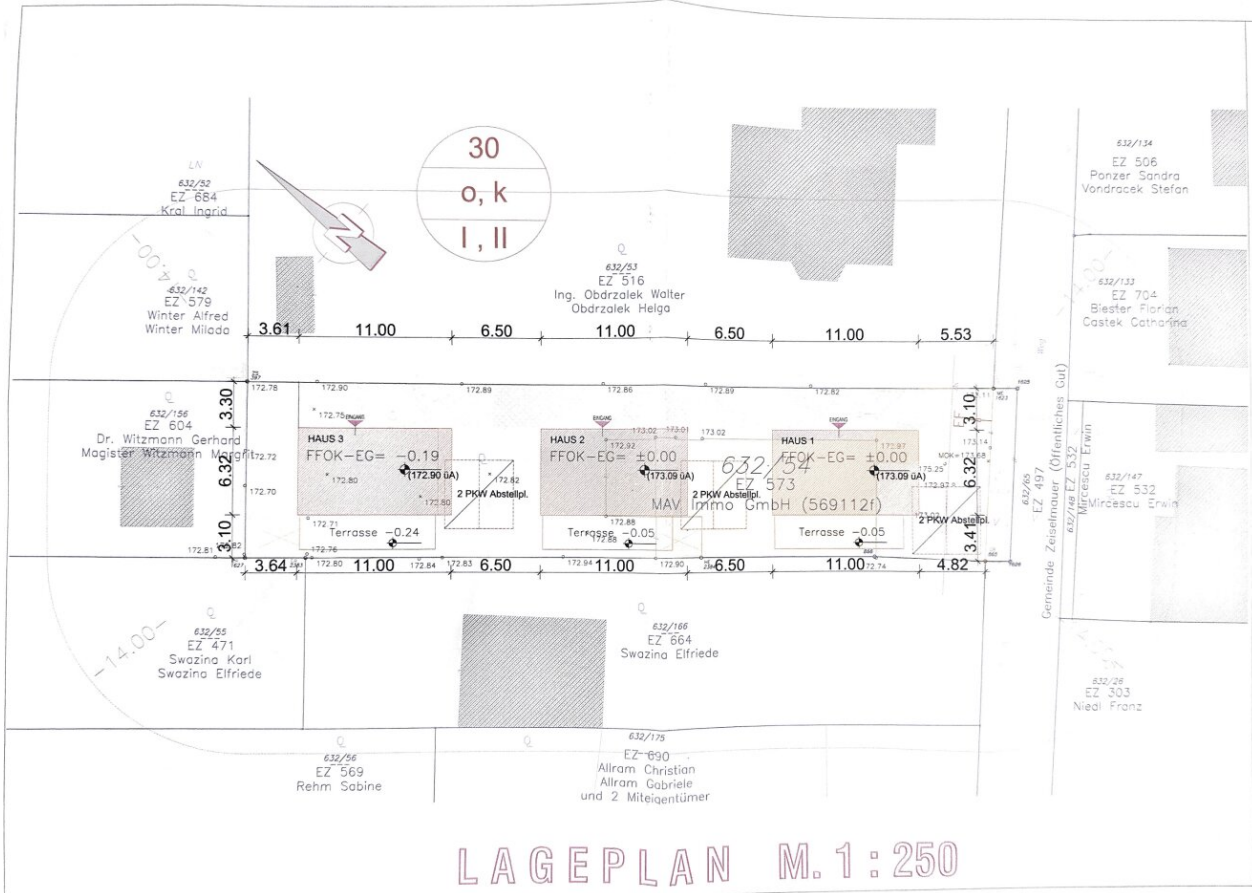


ANSICHT NORD-WEST M. 1:100
HAUS 1



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso
AG

Grundstücksgrenze



LAGEPLAN M. 1:250

Grundstückfläche = 700 m²
BEBAUTE FL. = 208.56 m² (30% von GST.FL.)

IMMOBILIENTREHAND
fermoso

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 700m².

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 m²

Verbaute Fläche: 208.56 m²

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 m²

Technik: 3.00 m²

Keller: 4.71 m²

Keller: 8.99 m²

Keller: 26.88 m²

Ges.Fl.KG: 47.00 m²

WNFL. Erdgeschoss:

VR: 6.11 m²

Küche: 9.40 m²

Wohnen: 26.88 m²

WC: 2.42 m²

Ges. Wnfl.-EG: 47.61 m²

(Terrasse 24.20 m²)

WNFL.- Obergeschoss:

VR: 3.30 m²

Zimmer: 15.95 m²

Zimmer: 18.38 m²
Schrankraum: 5.65 m²
BAD: 6.77 m²

Ges.Wnfl.-OG: 50.05 m²
Ges. WNFL. (EG + OG).....= 97.66 m²

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/m².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-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.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