

## **Einfamilienhaus in Niederösterreich mit Garten, Terrasse und Garage**



**Objektnummer: 1290**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer-Wolfpassing
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	123,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410





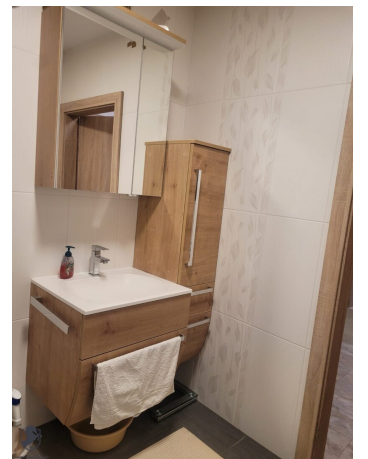








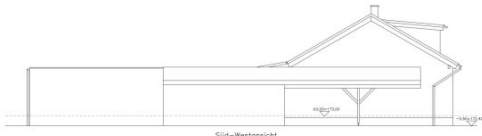








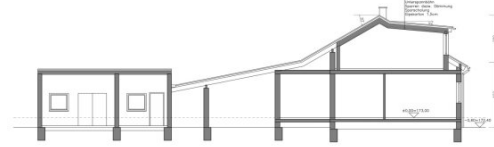




Süd-Westansicht



Nord-Ostansicht



Schnitt A-B

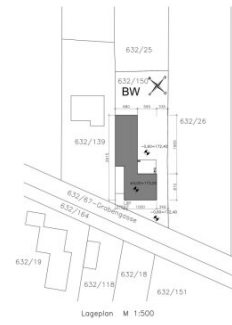


Süd-Ostansicht



Dachgeschoss

Erdgeschoss



Lageplan M 1:500

LEGENDE:

<span style="color: red;">■</span> Mauerwerk	<span style="color: orange;">■</span> Vollkammerfuß
<span style="color: black;">■</span> Dachstuhl	<span style="color: yellow;">■</span> Balken
<span style="color: blue;">■</span> Holzfassade	<span style="color: green;">■</span> Abbruch
<span style="color: purple;">■</span> Holz-Reglement	<span style="color: pink;">■</span> Beton
<span style="color: brown;">■</span> Stein	<span style="color: cyan;">■</span> Treppentisch

## BESTANDSPLAN A B C D

Über das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr.: 632/150 in der  
Grabenstraße 20 der Kat. Gem. Wulfsgraben/20196 für Herrn  
Ing. Christian Prochaska  
Sorenenfeldgasse 5  
3430 Neudagen

GRUNDRISS, SCHNITT, ANSICHTEN Lageplan	M 1:100 M 1:500	PLAN NR.: 1908/2024	DATE: 19.08.2024
---	--------------------	------------------------	---------------------

BAUWERBER:	GRUNDEIGENTÜMER:
------------	------------------

PLANVERFASSER: <b>Ing. Gerald Huberberger</b> Allwäldersweg 4 4270 Gumpoldsdorf 067046464 MWS@huberberger.at F.huberberger@huberberger.at	BAUFÜHRER:
---	------------

BAUBEHÖRDE:
-------------



HERFELL INGENIEURBÜRO

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing in Niederösterreich bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr Traumhaus wünschen können. Mit einer Wohnfläche von 150m<sup>2</sup> und tollem Garten

Grundfläche: ca. 750 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 150m<sup>2</sup> (EG ca. 90m<sup>2</sup>, OG ca. 60m<sup>2</sup>) Plan derzeit in Arbeit!

Terrasse ca. 20m<sup>2</sup>

Garage ca. 16 m<sup>2</sup>

Nebengebäude ca. 65 m<sup>2</sup>

Wohnesszimmer, 4 Zimmer (1 SZ/Büro WZ im EG, 2 SZ im OG), 2 Abstellräume im OG, Bad/WC und Küche, Vorraum im EG und OG

Nebengebäude: Waschküche, Abstellraum klein, groß, Gang zur Garage mit weiteren überdachten Abstellraum

Garage mit Carport vor der Garage

EG wurde von 2019 bis 2021 saniert,

Küche: Einbauküche von PeterMax neu aus 2021

Heizung: Gaszentralheizung, zusätzlich: Wohn/Esszimmer Pelletsofen, Bauernstube Kachelofen

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen 4 geräumige Zimmer, die Ihnen genügend Platz für Ihre Familie und Ihre Hobbys bieten. Die hochwertigen Fliesen und Laminatböden verleihen dem Haus ein modernes und gemütliches Ambiente. Mit einer Einbauküche ausgestattet, bietet das Haus Ihnen die Möglichkeit, Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten und Ihre Familie und Freunde zu verwöhnen.

Der Garten und die Terrasse sind der perfekte Ort, um die warmen Sommerabende zu genießen und sich zu entspannen. Die Garage bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihr Auto und Ihre Fahrräder. Für die kalten Wintermonate können Sie sich auf die Gas-Zentralheizung und den Pellets Ofen verlassen, die Ihnen eine angenehme Wärme im ganzen Haus bieten.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien. Eine gute Verkehrsanbindung durch den Bus

ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen. Der nahe gelegene Kindergarten ist ideal für Familien mit kleinen Kindern und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Kleinen in guten Händen zu lassen, während Sie arbeiten oder Ihren Hobbys nachgehen.

In der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing können Sie das Landleben in vollen Zügen genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Hier finden Sie eine ruhige und entspannte Atmosphäre, umgeben von wunderschönen Landschaften und Natur. Dennoch sind Sie innerhalb kürzester Zeit in Wien oder in den umliegenden Städten, wo Sie eine breite Palette an kulturellen und gastronomischen Angeboten finden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses einzigartige Haus. Wir sind sicher, dass Sie sich auf den ersten Blick in dieses Haus verlieben werden und es Ihr perfektes Zuhause werden wird. Nutzen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus in einer der schönsten Regionen Österreichs. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem neuen Lebensabschnitt zu begleiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.750m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <8.250m  
Klinik <7.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.500m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <2.750m  
Geldautomat <2.750m  
Post <2.750m  
Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <750m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap