

**Traumgrundstück im Herzen von Oberösterreich - Perfekt für Ihr Eigenheim mit Altbestand und riesigem Garten!**



**Objektnummer: 278**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagnerstraße 28
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4615 Holzhausen
Wohnfläche:	300,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 239,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

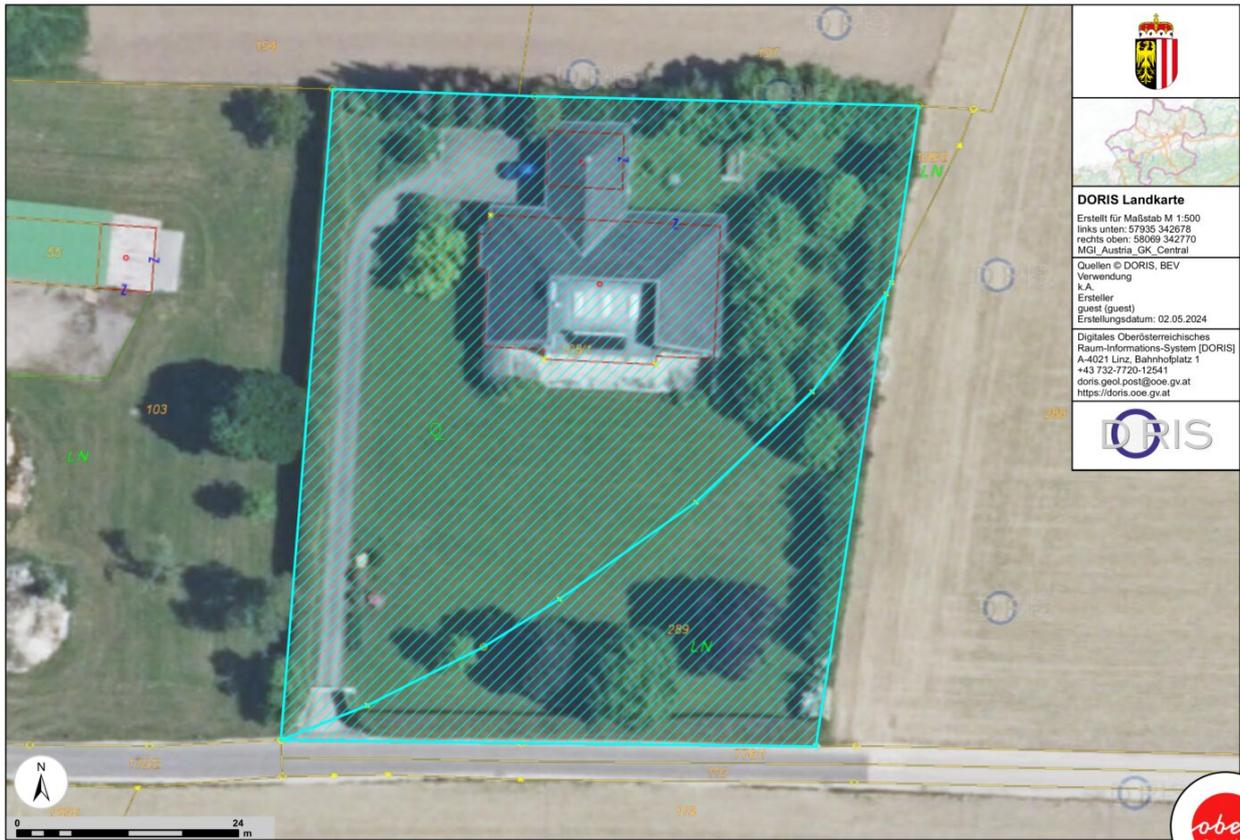


**Mag. Michael Schwarzl**

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH  
Klosterstraße 8  
4020 Linz

T +43 650 9575900  
H +43 650 9575900

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



**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:500  
 links unten: 57935 342679  
 rechts oben: 58069 342770  
 MGI Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 02.05.2024

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informations-System [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at

1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



**DORIS Landkarte**  
 Quelle: G. Mader, M. C. D. O.  
 Datum: 10.05.2024  
 MGI Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 01.08.2024

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informations-System [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at

1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



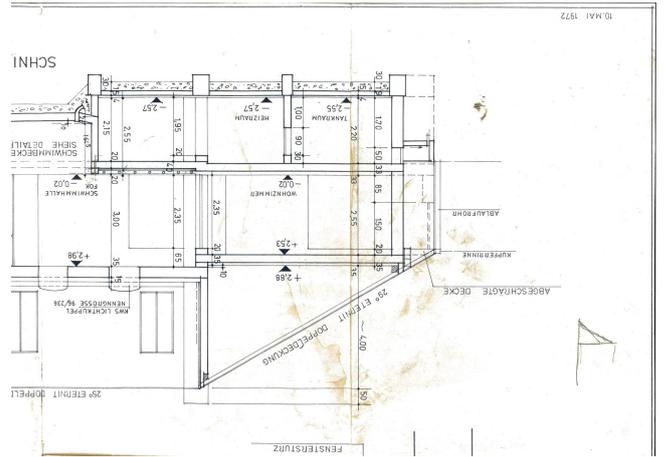




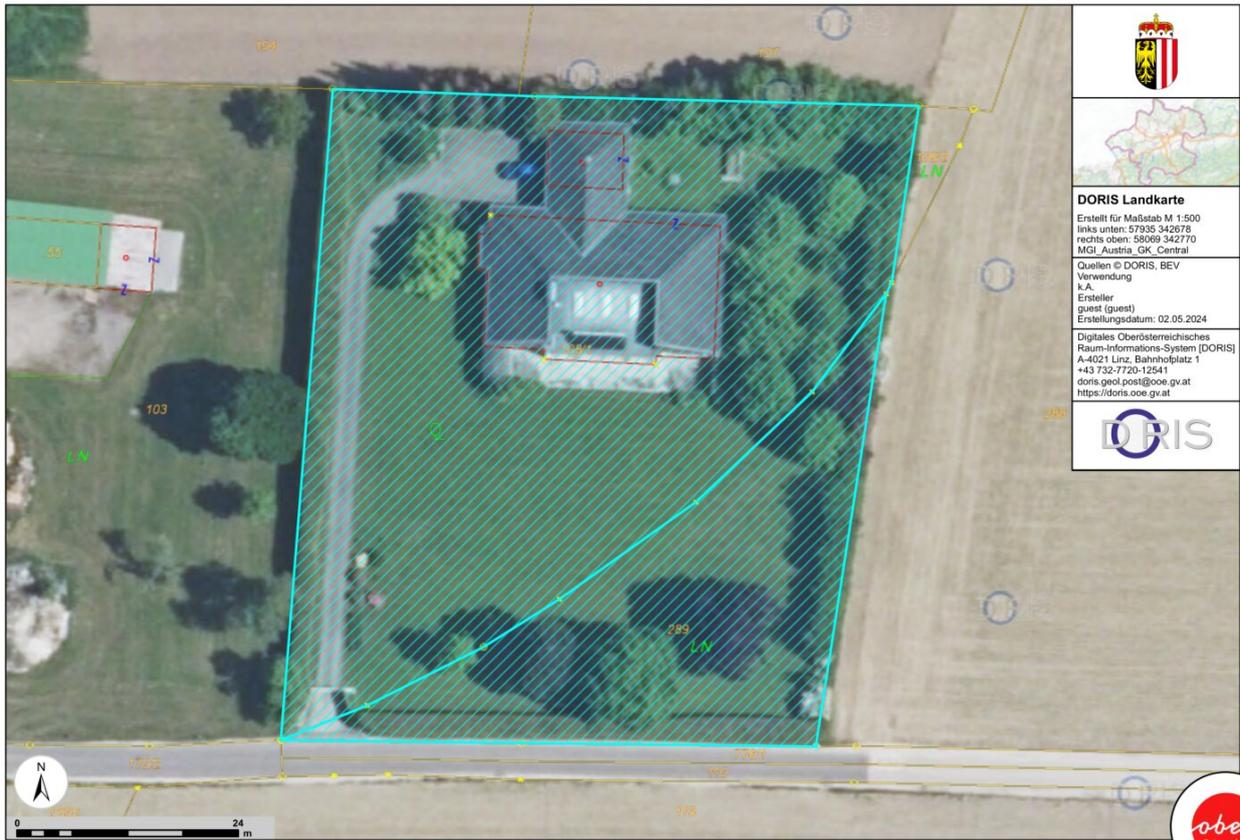












<b>DORIS Landkarte</b> Erstellt für Maßstab M 1:500 links unten: 57935 342679 rechts oben: 58069 342770 MGI_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV Verwendung k.A. Ersteller guest (guest) Erstellungsdatum: 02.05.2024
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS] A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1 +43 732-7720-12541 doris.geol.post@ooe.gv.at https://doris.ooe.gv.at





































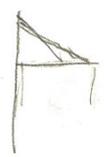
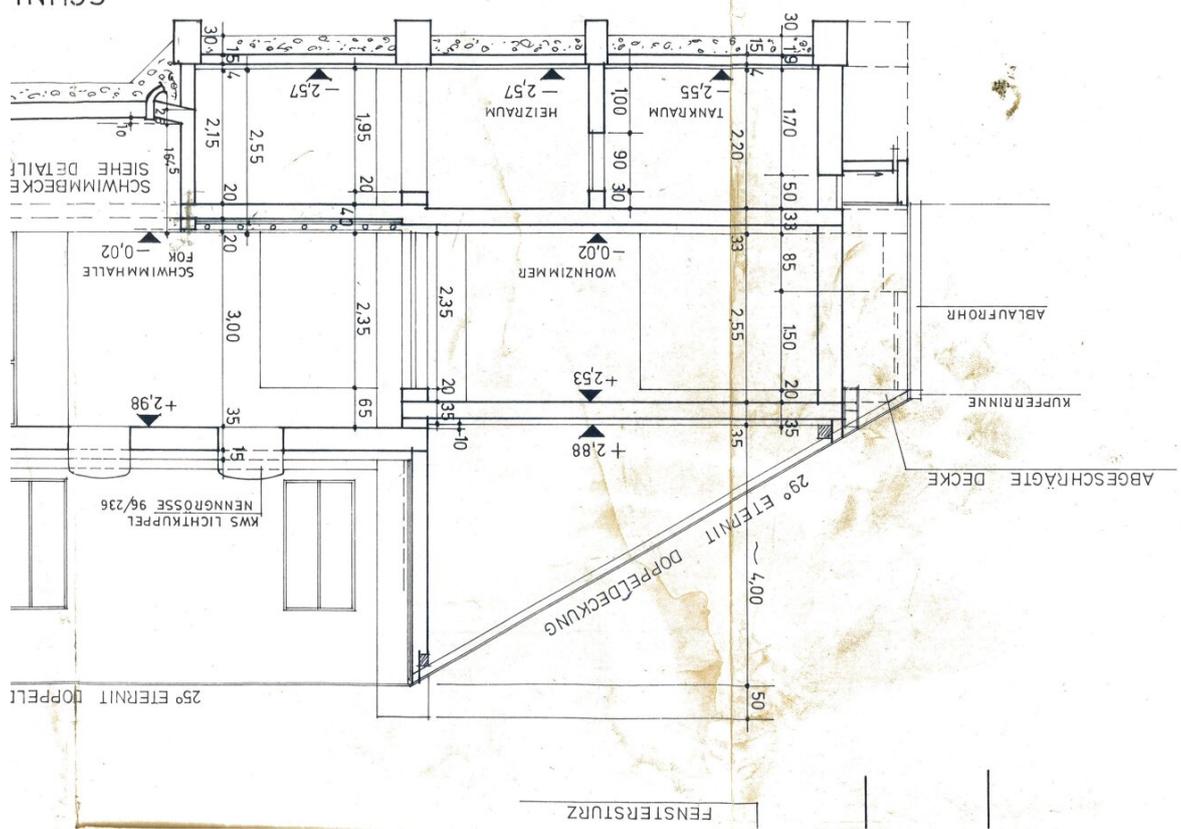






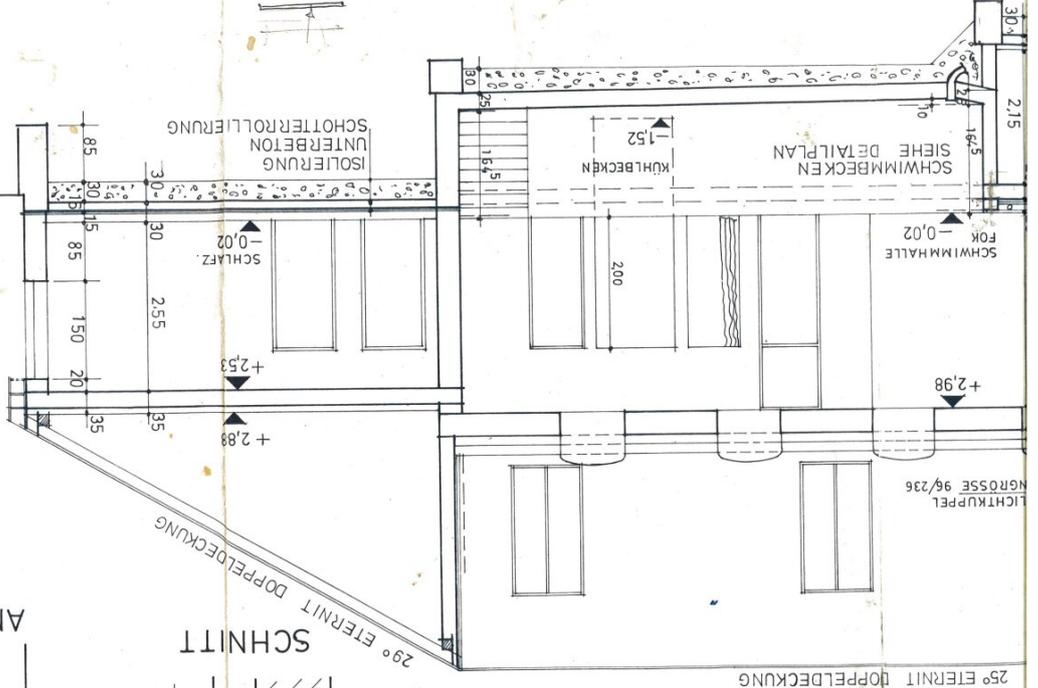


SCHNIT

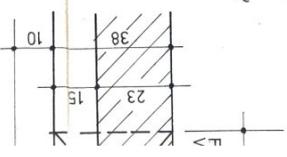


ARCHITEKT  
 BAUMEISTER INGENIEUR  
 F. HORNING  
 GER. BEZUG. SACHVERSTÄNDIGER  
 W.F.S., TEL. 6793  
 SALTZBURGER STRASSE 129

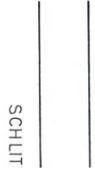
SCHNITT B---B 1:50



SCHNITT



ANSICHT



SCHLITT

# Objektbeschreibung

## Wagnerstraße 28 – Raum für Architektur. Platz für Leben.

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Hausruckviertels, eingebettet in eine gewachsene Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern, traditionellen Bauernhöfen und weiten Grünflächen, liegt dieses außergewöhnliche Grundstück in **Holzhausen, Oberösterreich** – an einer der schönsten Adressen der Region: **Wagnerstraße 28**.

Mit einer großzügigen Fläche von **4.312 m<sup>2</sup>** und einer optimalen **Südausrichtung** bietet die Liegenschaft die perfekte Grundlage für ein anspruchsvolles Wohnprojekt – sei es ein Einfamilienhaus, ein Mehrgenerationenhaus oder eine architektonisch reduzierte Wohnskulptur mit Blick in die Weite.

## Licht. Luft. Landschaft.

Was dieses Grundstück besonders macht, ist nicht nur seine Größe – es ist das Zusammenspiel aus Raum, Ruhe und Licht. Der unverbaubare **Berg- und Grünblick** eröffnet eine inspirierende Kulisse, die Tageslicht und Natur auf besondere Weise ins Wohnen integriert. Hier entstehen Räume, die atmen – und zugleich Geborgenheit schenken.

## Substanz mit Potenzial.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsobjekt mit zwei Garagen, Sauna, Wellnessbereich und einem innenliegenden Pool. Die bestehende Bausubstanz bietet Potenzial zur behutsamen Sanierung oder zur Transformation – je nach Konzept und Vision. Die Küche wurde erst kürzlich modernisiert und entspricht zeitgemäßen Standards. Beheizt wird das Haus nachhaltig mit einer Pelletsanlage.

## Technische Details.

- Flächenwidmung: **Bauland – Wohngebiet**
- Kein Bebauungsplan / örtliches Entwicklungskonzept – **es gilt die OÖ Bauordnung**
- **Stromanschluss** vorhanden
- **Eigener Brunnen** zur Wasserversorgung
- Anschluss an das **öffentliche Wasser- und Kanalnetz möglich**

**Ein Grundstück für Visionär:innen.**

Dieses Areal richtet sich an Menschen, die nicht einfach ein Haus bauen möchten – sondern einen Ort gestalten wollen, der Architektur, Natur und Lebensqualität in Einklang bringt. Ideal für Familien, aber auch für jene, die altersgerechtes Wohnen mit Weitblick suchen:

**barrierefrei, rollstuhlgerecht, mit großzügiger Gartenfläche und altem Obstbaumbestand.**

**Kaufpreis: € 990.000,–**

**Lassen Sie sich inspirieren. Und verzaubern.**

Besichtigen Sie diese einzigartige Liegenschaft und entdecken Sie die Möglichkeiten, die sie bietet. **Wagnerstraße 28** ist mehr als nur ein Grundstück – es ist die Einladung, Architektur zu leben.

**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://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.875m  
Apotheke <2.850m  
Klinik <2.850m  
Krankenhaus <8.125m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.100m  
Kindergarten <2.250m  
Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.900m  
Bäckerei <3.200m  
Einkaufszentrum <5.725m

#### **Sonstige**

Bank <1.050m  
Geldautomat <1.050m  
Post <3.250m  
Polizei <3.275m

**Verkehr**

Bus <1.350m  
Bahnhof <2.300m  
Autobahnanschluss <4.100m  
Straßenbahn <9.200m  
Flughafen <6.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap