sanierungsbedürftiges Abrisshaus mit traumhaftem Bauträgergrundstück in 2102 Hagenbrunn !!!

Objektnummer: 6451/157

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Baujahr:	1975
Zustand:	Abrissobjekt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	1.511,00 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 393,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,45
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

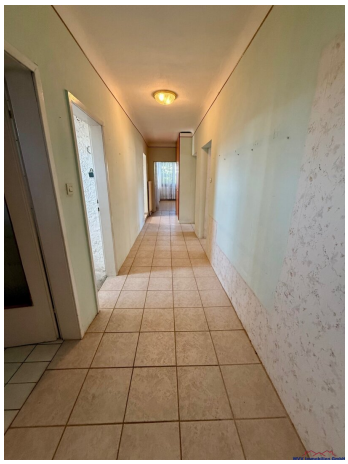
Kristian ZIMMERMANN

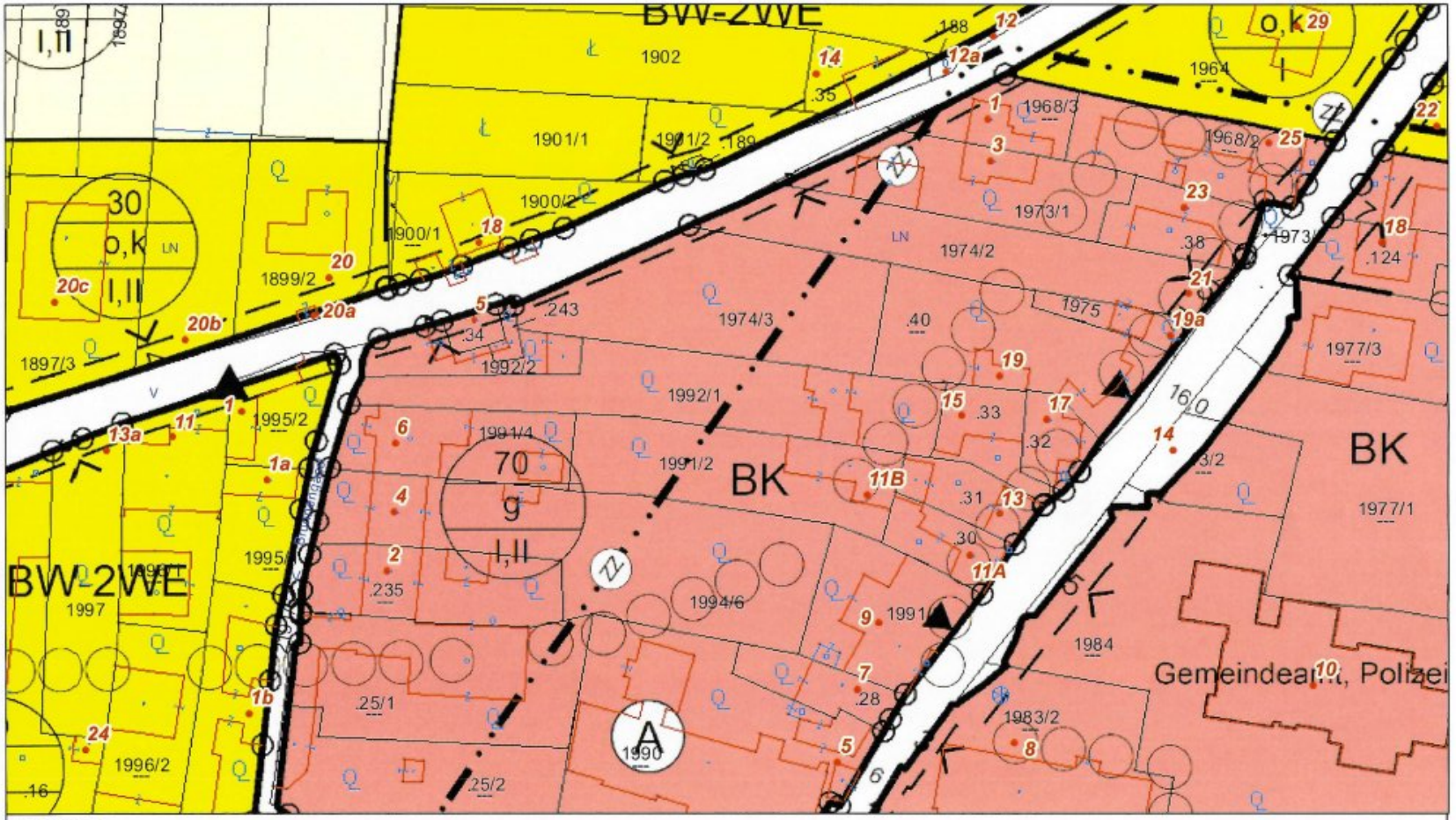
WVV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

T +43 1 5332619 0
H +43 664 5308432
F +43 1 5353955

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





Lageplan

Marktgemeinde Hagenbrunn
2102 Hagenbrunn, Salzstraße 10
Tel: 02262/672267
e-Mail: gemeinde@hagenbrunn.gv.at

N

Plotdatum: 21.07.2025
Maßstab (im Original): 1:1.000
Erstellt durch Anwender:
Karin Haiderer_Hagenbrunn

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 10 20 40 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

WWV Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in der idyllischen Gemeinde Hagenbrunn in Niederösterreich! Dieses exklusive Baugrundstück bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein oder mehrere Eigenheime nach Ihren Wünschen zu errichten und sich in einer der besten Lagen der Region niederzulassen.

Bei diesem Kauf erwerben Sie nicht nur ein Grundstück mit 1.661 m² sowie 70 %-iger (!) Bebauungsdichte, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Wohnträume in die Realität umzusetzen. Das bestehende Abriss- bzw. Sanierungsobjekt bietet Ihnen die Freiheit, alles nach Ihren Vorstellungen neu zu gestalten oder zu sanieren. Ob modernes Design, rustikaler Charme oder eine Kombination aus beidem – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Das Grundstück ist großzügig geschnitten und bietet Platz für ein oder mehrere Eigenheime. Stellen Sie sich vor, wie Ihre Familie hier gemeinsam unvergessliche Momente verbringt; vom gemütlichen Kochen in einer großzügigen Küche bis hin zu entspannten Abenden auf der Terrasse oder im Wintergarten, während Sie den Blick ins Grüne genießen. Der schöne Garten lädt dazu ein, die Natur hautnah zu erleben und ist der perfekte Ort für Kinder zum Spielen oder für gesellige Grillabende mit Freunden.

Die Innenräume bieten Ihnen mit 6 Zimmern, 1 Küche, 2 Bädern und Toiletten sowie 1 Terrasse und 1 Wintergarten höchsten Komfort. Große Fenster sorgen nicht nur für ein helles und freundliches Ambiente, sondern auch dafür, dass Sie stets den Blick ins Grüne genießen können. Die hochwertigen Laminat- und Parkettböden sowie die eleganten Fliesen sowie der strapazierfähige Steinboden schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Die zentrale Gasheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Die Lage dieses Grundstücks ist ein weiterer unschlagbarer Vorteil. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Bank, Kindergarten, Schule und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in ein Grundstück zu investieren, das Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Lebensqualität bietet. Gestalten Sie Ihre Zukunft in Hagenbrunn und verwandeln Sie dieses Grundstück in Ihre persönliche Wohlfühloase. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns, um mehr über diese einmalige Liegenschaft zu erfahren! Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Fakten:

- **Gesamtgrundfläche (2 grundbücherliche Einlagezahlen):** 418 m² + 1.243 m² = rund 1.661 m²
- **Flächenwidmung:** Bauland-Kerngebiet (Altortgebiet)
- **Bebauungsdichte:** 70 % (= rund 1.162 m²)
- **Bebauungsweise:** geschlossen
- **Bauklassen bzw. -höhen:** I und II (bis 5 m und 5 bis 8 m)
- **aktuell bestandsfrei mit altem Abriss- bzw. Sanierungsobjekt**
- **Wohnfläche:** rund 150 m² (zuzüglich Terrasse mit rund 25 m² und Wintergarten mit rund 12 m²)
- **Nebengebäude** (2 Hobby- und Partyräume samt Toilette mit insgesamt rund 38 m²)
- **absolute Grünruhelage**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <3.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap