

Idyllisches Wohnhaus in sonniger Waldrandlage im Heimbautal



Hausansicht

Objektnummer: 4562

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 311,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Pallendorf

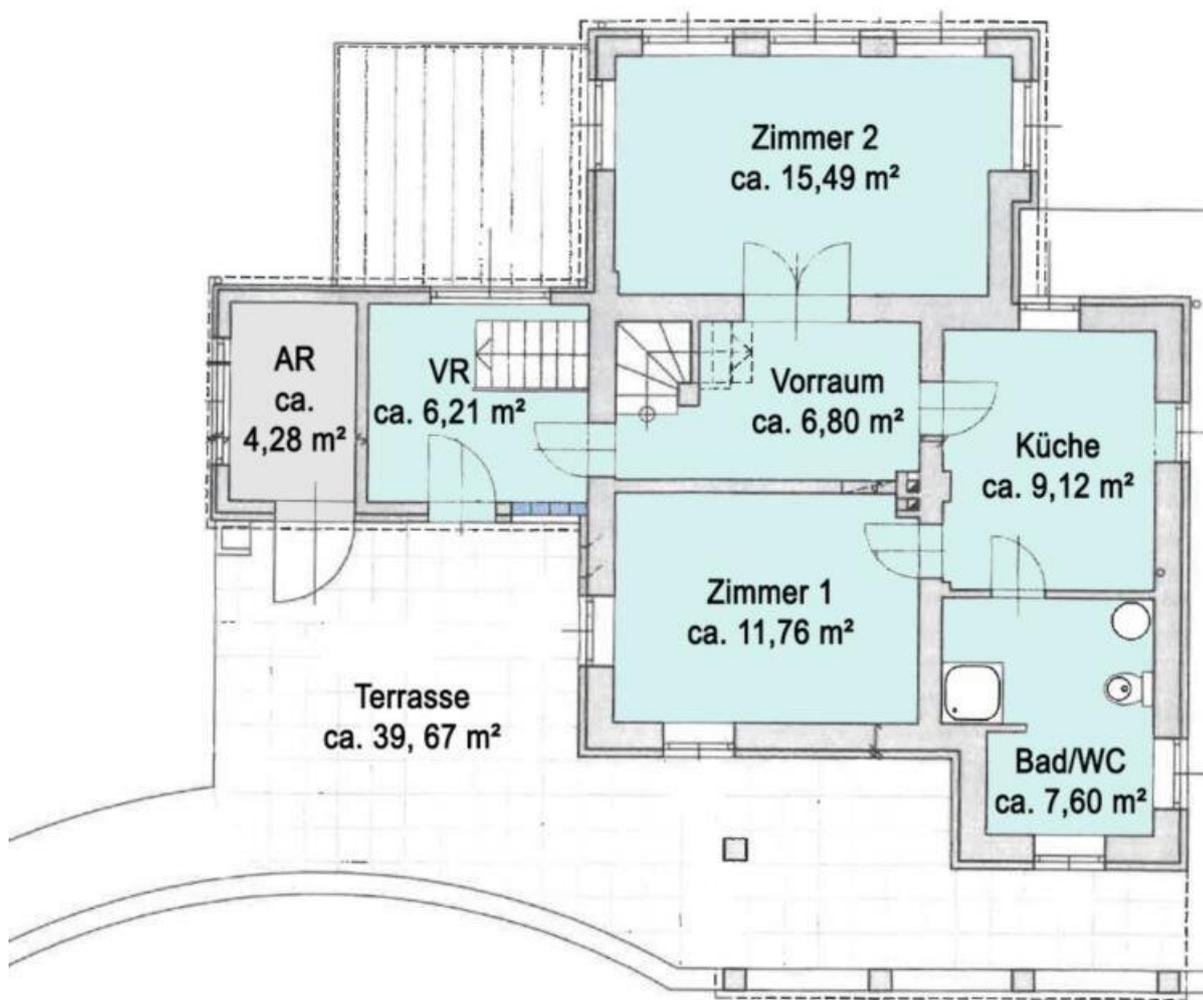
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

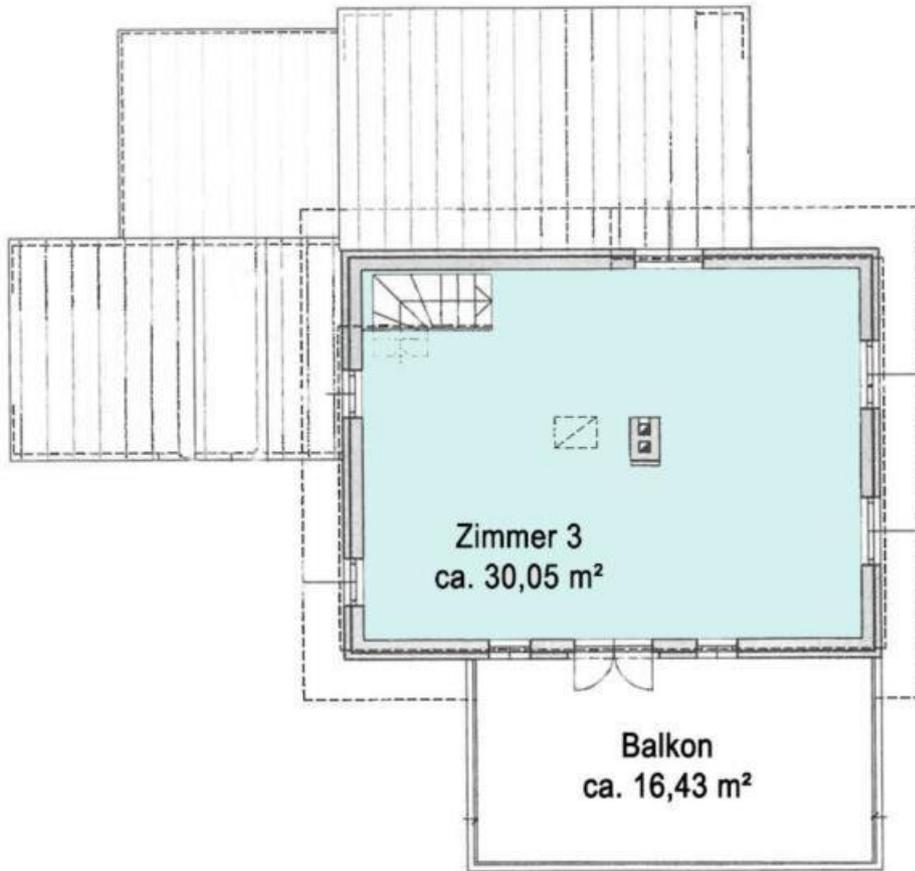


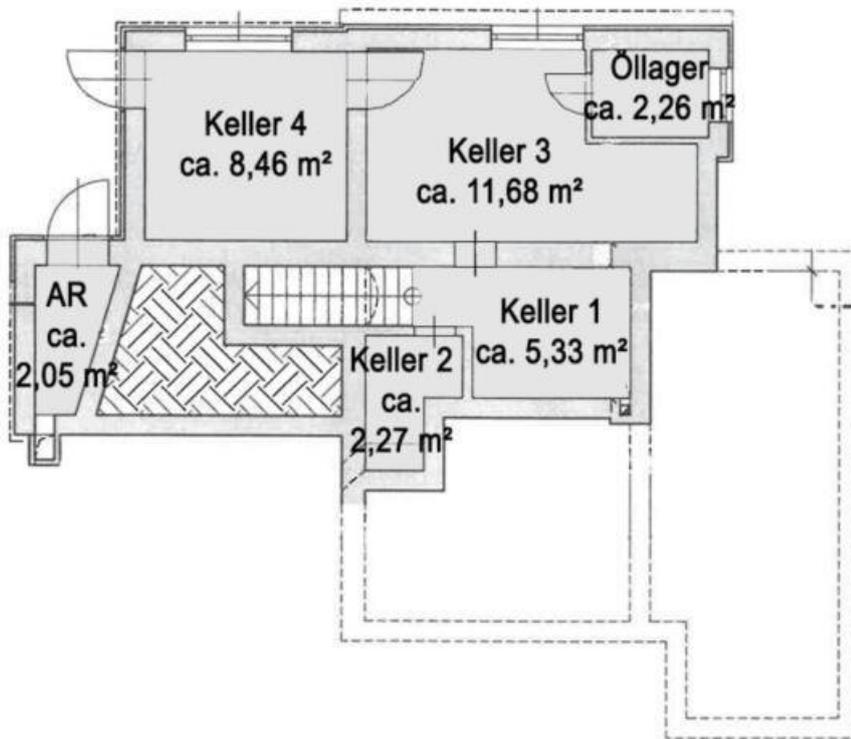












Objektbeschreibung

Dieses entzückende Wohnhaus befindet sich auf einem wunderschönen, südwestlich ausgerichteten Grundstück in ruhiger, idyllischer Waldrandlage. Westseitig wird ein sensationeller Ausblick über den Wienerwald mit traumhaften Sonnenuntergängen geboten. Der Wienerwald mit seinen vielfältigen Wanderwegen liegt quasi direkt vor der Tür.

In der stetig wachsenden Gemeinde Wolfsgaben stehen über die Ortsgrenzen hinaus bekannte Gastronomiebetriebe (Dreimäderlhaus und Wirtshaus Oliver), eine Vinothek, der Gemeindecindergarten sowie die Post im Gemeindeamt im Wirtschaftspark Wienerwald zur Verfügung. Zur sportlichen Freizeitgestaltung findet man Sportplatz, Beachvolleyball-Platz, Reitställe sowie zahlreiche Feldwege zum Spaziergehen, Mountainbiken oder Laufen. Zum beliebten Naherholungsgebiet Wienerwaldsee (mit beleuchtetem Panoramaweg um den See, Spielplatz, Skater- und Beachvolleyball-Platz) gelangt man mit dem Fahrrad bzw. mit dem Auto in wenigen Minuten.

Das Ortszentrum von Wolfsgaben mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen erreicht man in wenigen Autominuten. Die Stadtgrenze Wiens (Wien 14 – Auhof oder Wien 23 – Liesing) sowie die umliegenden Gemeinden Purkersdorf, Tullnerbach und Pressbaum sind mit dem Auto ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Das Schulzentrum Norbertinum mit Volksschule, Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule sind ebenso einfach mit dem Schulbus erreichbar wie das Sacre Coeur in Pressbaum.

Das Einfamilienhaus bietet etwa 94 m² Wohnfläche, die sich auf Erd- und Dachgeschoß verteilt. Weiters stehen ein etwa 32 m² großer Teilkeller, eine Scheune, die als Garage für Autos oder Motorräder genutzt werden kann, sowie ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels Ölzentralheizung, zur Warmwasseraufbereitung dient der im Badezimmer untergebrachte Boiler. In den Zimmern im Erdgeschoß sind Parkett-, Laminat- und Fliesenböden verlegt, sämtliche Sanitär- und Nebenräume sind verflies.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Klinik <3.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <2.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <3.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <9.500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap