# YES - Naturidylle pur - kleines, renovierungsbedürftiges Haus in absoluter Waldruhelage - eine Oase der Erholung

**Objektnummer: 592**

**Eine Immobilie von YES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3012 Wolfsgraben |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Nutzfläche:** | 65,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 30,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 310,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,39 |
| **Kaufpreis:** | 235.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 120,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Romana Zeilinger**

YES Immobilien GmbH
Messerschmidtg. 48/16
1180 Wien

H +43 676 480 39 55

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

YES

YES

YES

YES

YES

YES

YES

# Objektbeschreibung

**Sie suchen ein Haus in absoluter Natur- und Ruhelage? Dann werden Sie hier fündig!**

Mit handwerklichem Geschick können Sie sich ein kleines Paradies mitten im Wienerwald schaffen.

Das sehr renovierungsbedürftige Haus liegt in **Heimbautal,** Gemeinde Wolfsgraben - also nahe zu Wien.

Ob als **Ferien/Sommerhaus oder fixer Wohnsitz** - hier ist jegliche Nutzung möglich.

Derzeit gibt es eine Küche (eingerichtet), Bad mit Dusche, Waschbecken und WC, ein Schlafzimmer und ein kleines Wohnzimmer (Wintergarten). Der Dachboden ist ausbaubar. Raumhöhe teilweise unter 2,10m.  Beheizt wird es mit einer Ölheizung, die lt. Eigentümer noch funktionstüchtig ist.

Am Grundstück gibt es noch einen großen Schuppen, der auch zu einer Garage umgebaut werden kann. Die **Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über einen Forstweg** (dafür gibt es von der Forstverwaltung eine Genehmigung, die jährlich € 200,-- kostet - ist in den Betriebskosten enthalten), somit keinerlei Durchzugs- oder sonstigen Verkehr. **Ein idealer Platz der Ruhe und Erholung.**

Das Heimbautal ist eine **beliebte Wohngegend** vor den Toren Wiens. In wenigen Minuten sind Supermärkte, Kindergärten, Schulen und Apotheken erreichbar. Ein PKW ist erforderlich. Sie benötigen ca. 15 Minuten in das nahegelegene Auhofcenter und die Wiener City erreichen Sie in ca. 45 Minuten.

**Senden Sie uns Ihre unverbindliche Anfrage für dieses kleine Paradies! Wir freuen uns darauf!**

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