

## **Märchenhafte Kleinvilla im Dornröschenschlaf auf bezauberndem Parkgartengrundstück**



**Objektnummer: 717**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll**

Moser Immobilien  
Florian Trautenberger-Straße 33  
3002 Purkersdorf

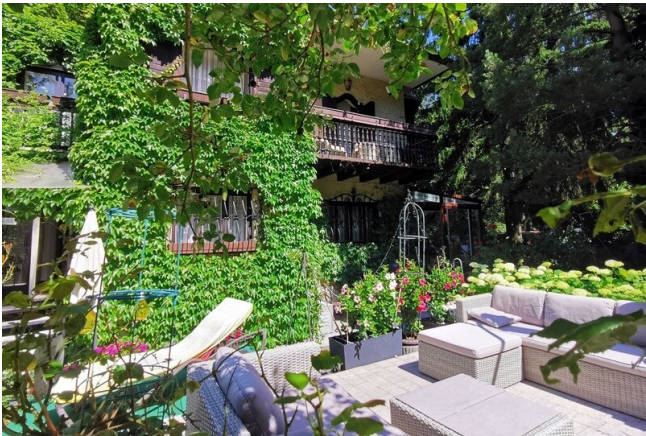
T +43 2231 61231  
H +43 664 341 87 84  
F +43 2231 61293

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





















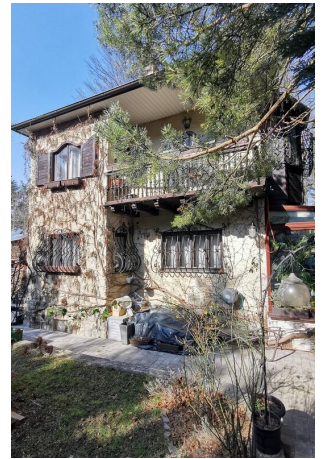




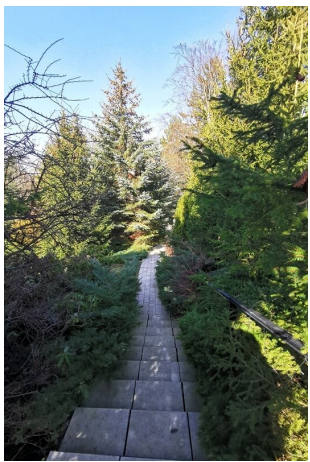
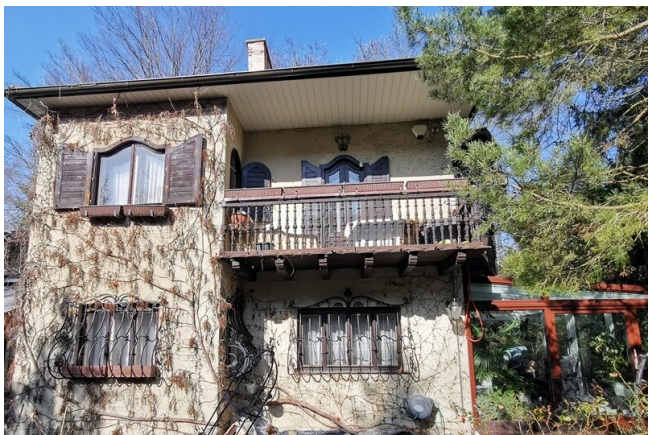
















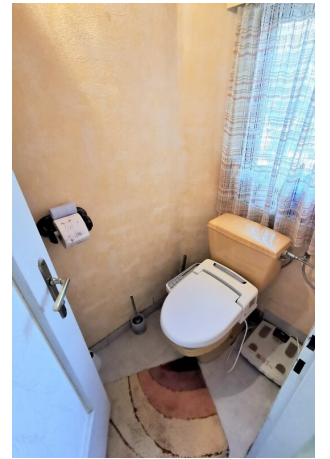
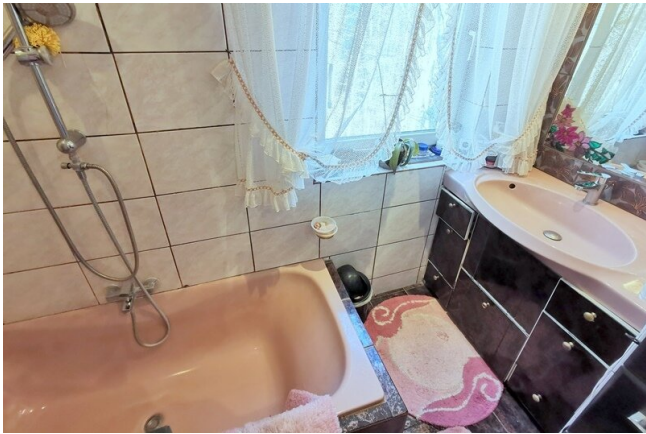




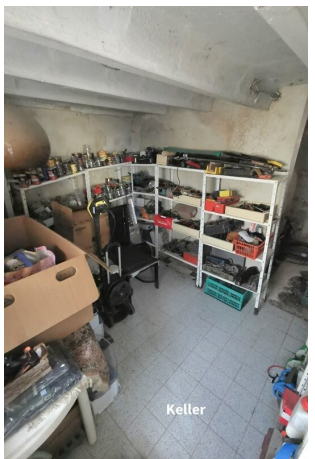












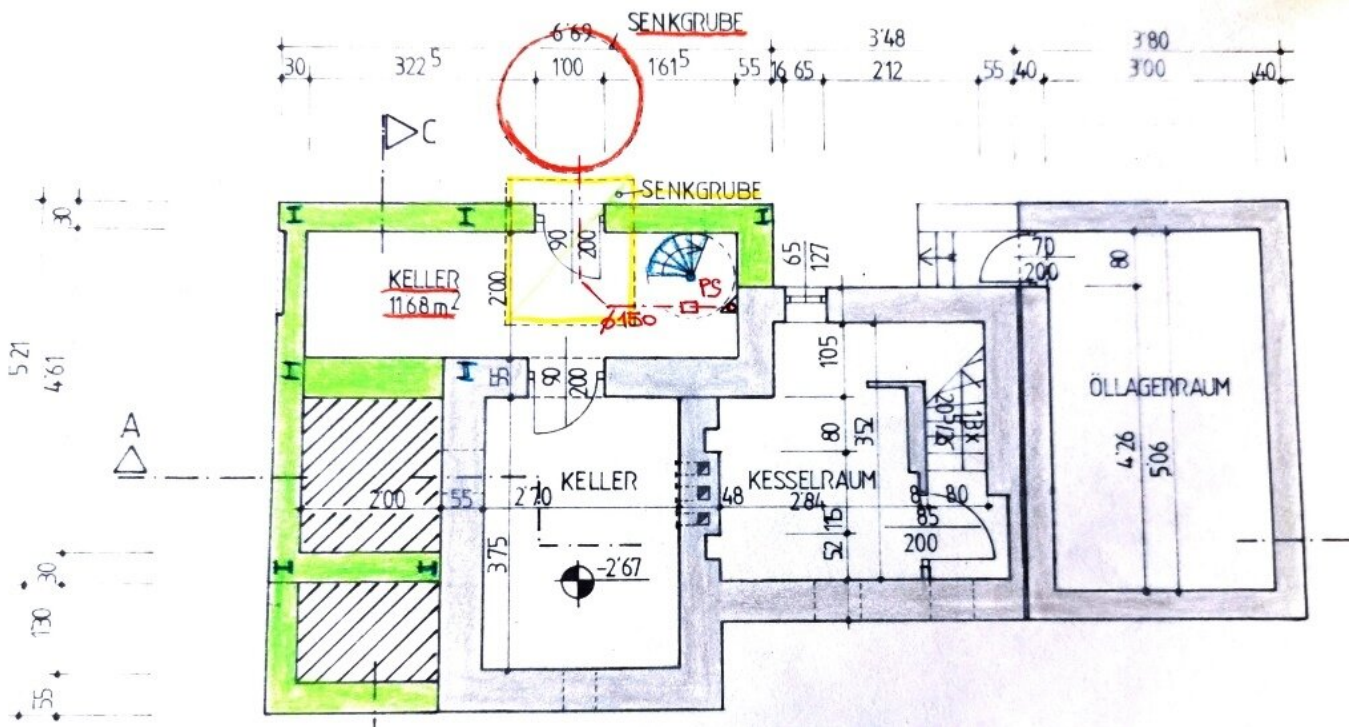




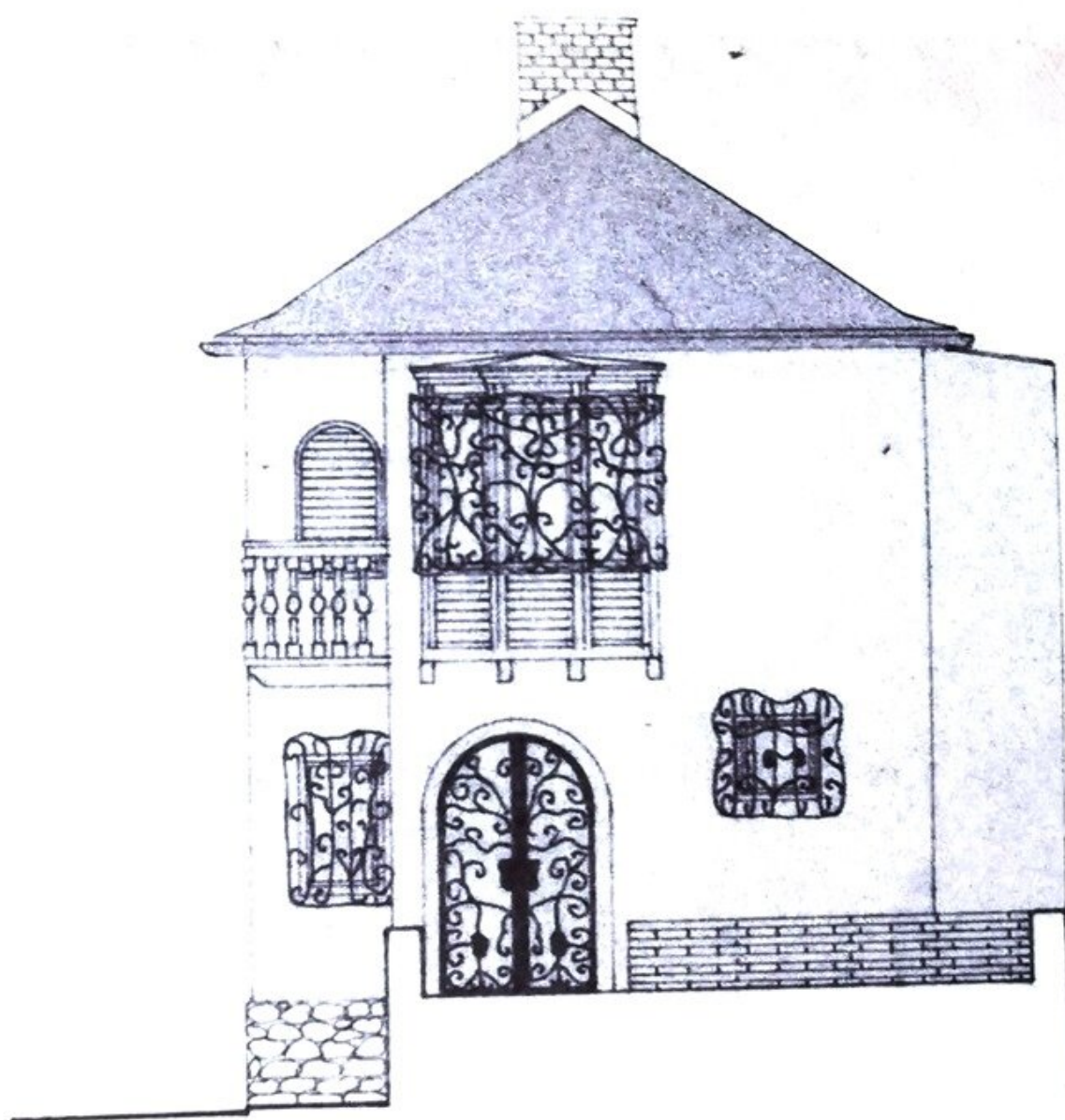






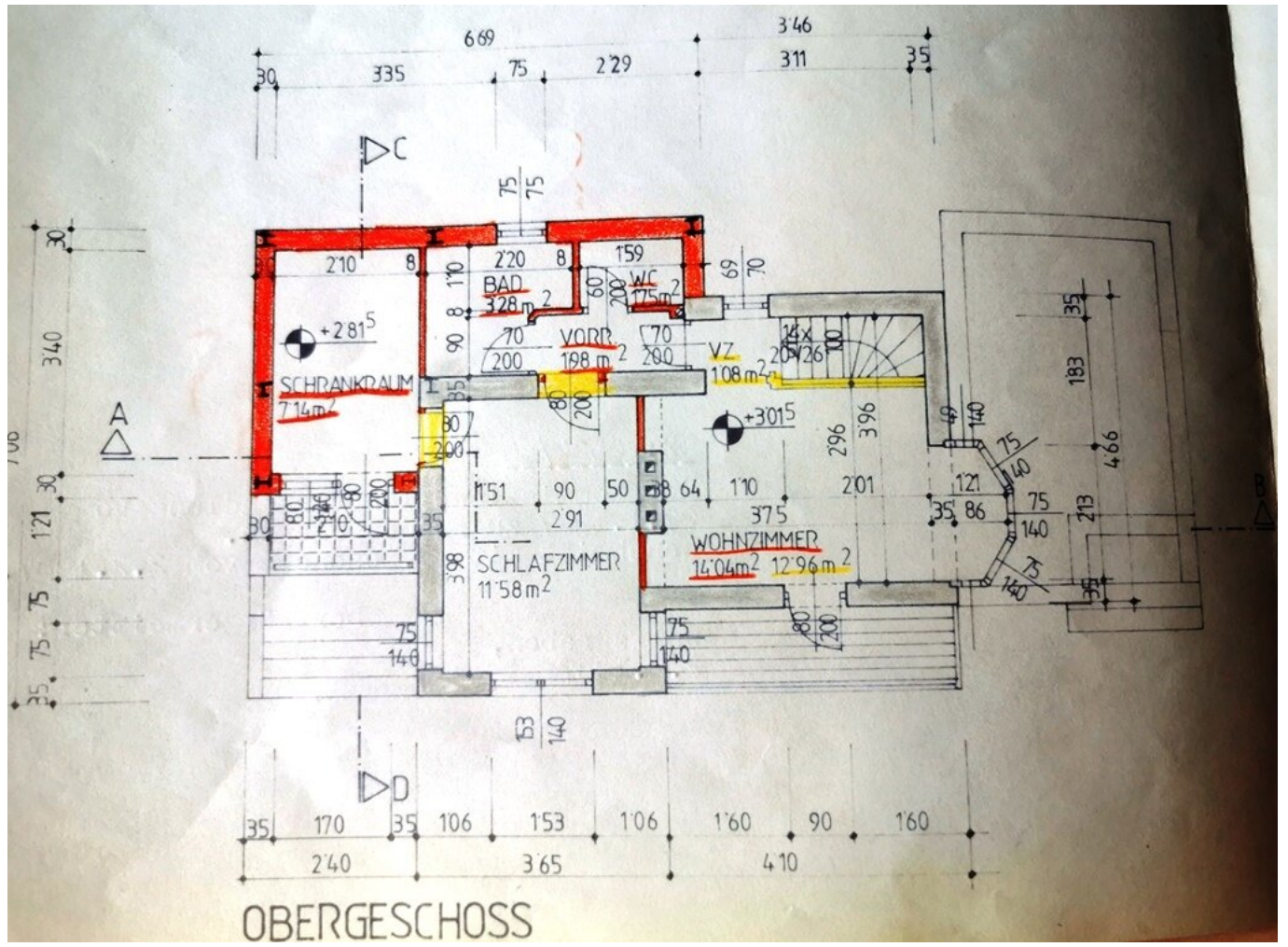




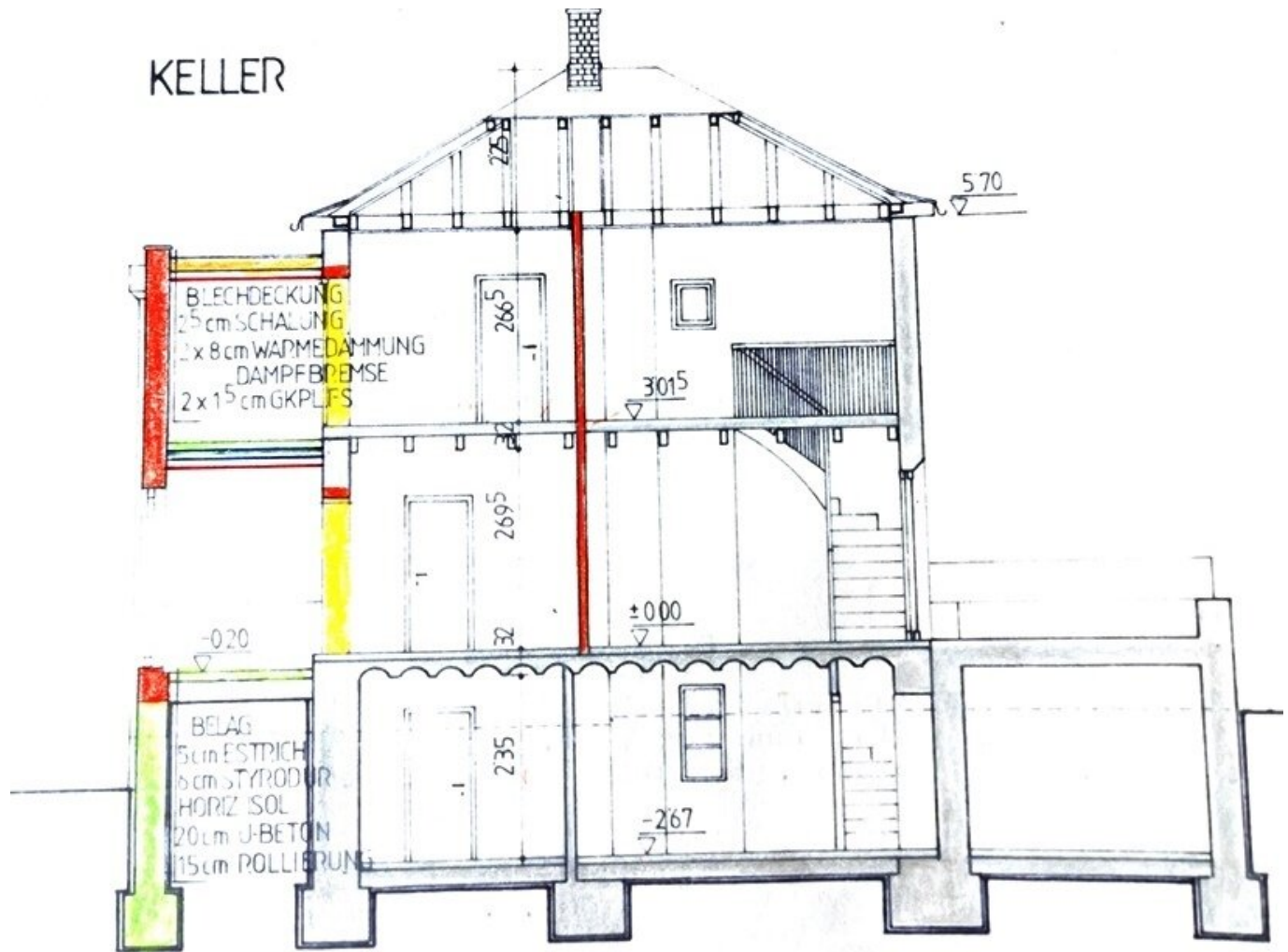


NORDOSTANSICHT



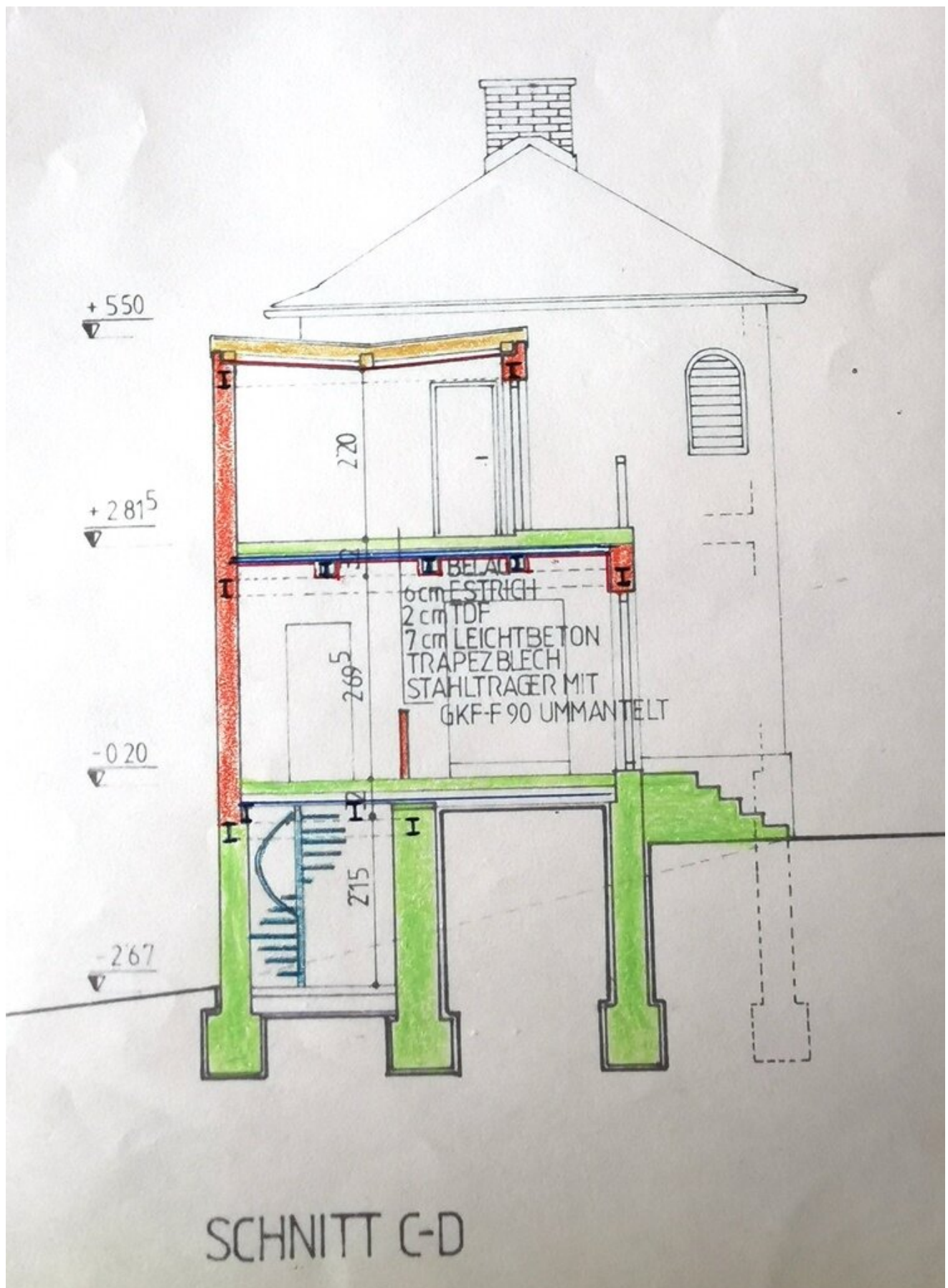


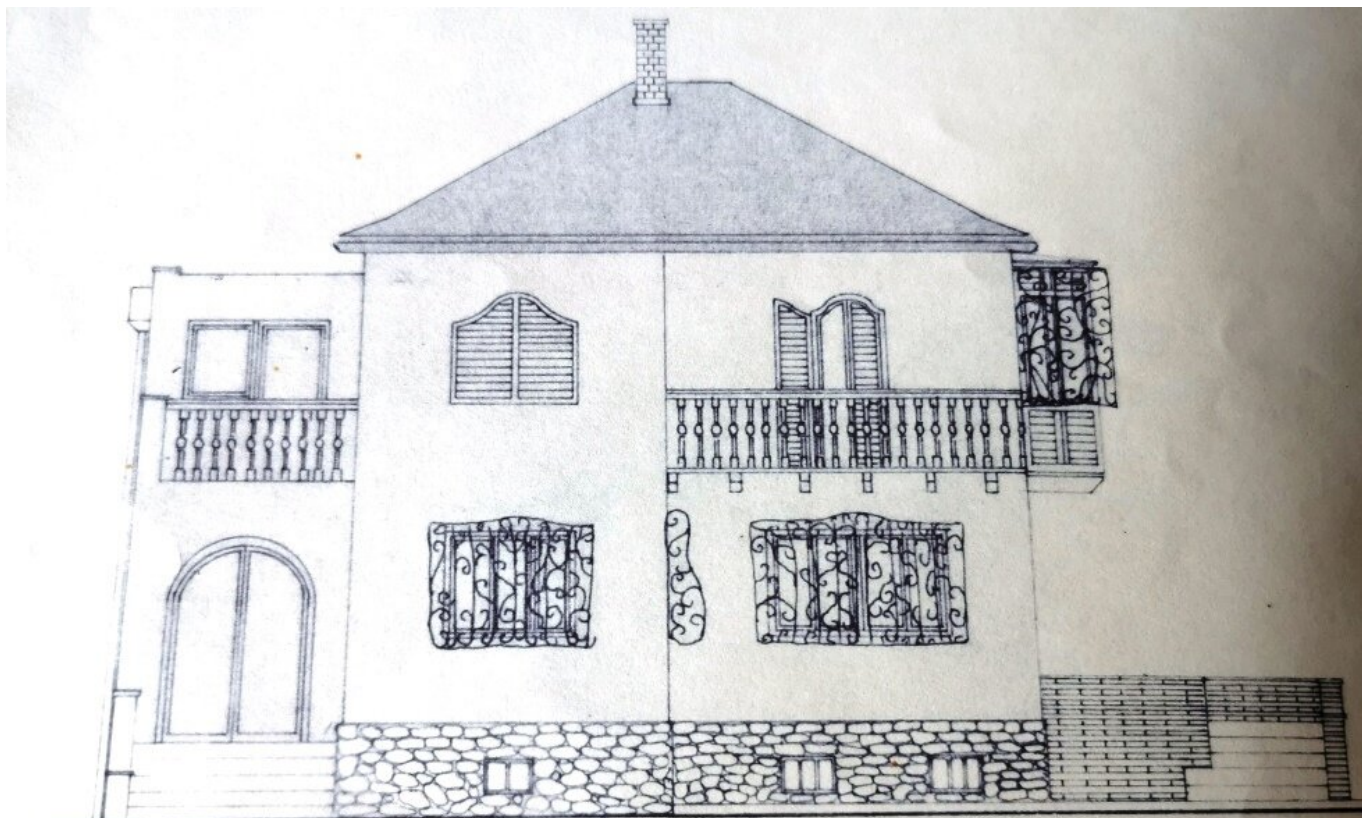
KELLER



SCHNITT A-B

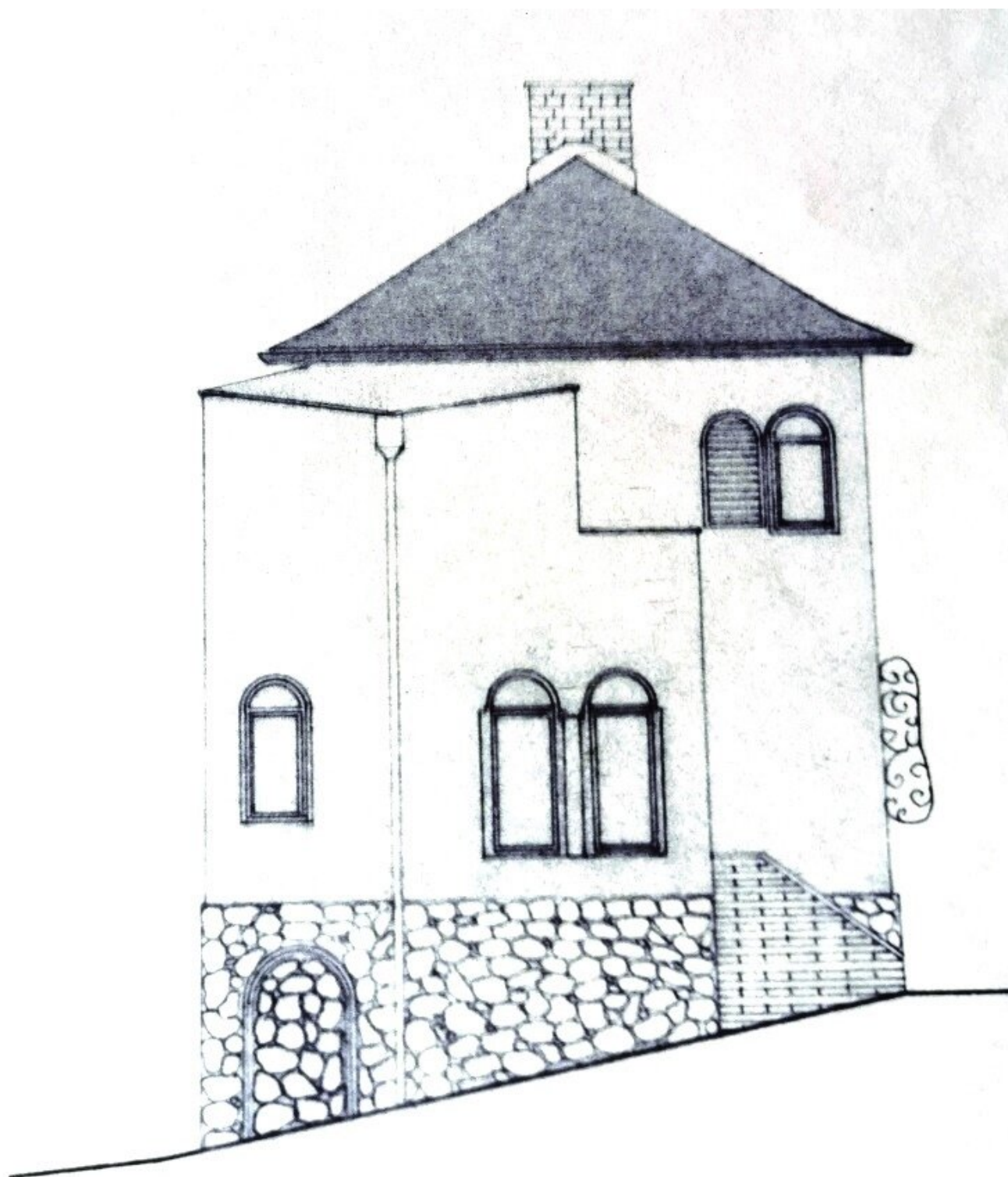






SÜDOSTANSICHT





SÜDWESTANSICHT

# Objektbeschreibung

BJ 1961/1987/2024 – Massivbau, teilweise modernisiert, teilweise renovierungswürdig, Energieausweis in Arbeit

**Ca. 146m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzflächen** auf drei Ebenen plus Balkon,

Terrasse und Carport

## **Erdgeschoß (ca. 58m<sup>2</sup> inkl. Wintergarten):**

Entrée mit Garderobe, Küche mit Durchreiche, Speis, Esszimmer, (Wohn-) Zimmer mit Treppenaufgang und Kaminofen, beheizter Wintergarten (auch von außen begehbar)

## **Obergeschoß (ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Balkon)**

(Wohn-) Zimmer, Diele, Zimmer, Kabinett, Badezimmer mit Wanne, WC extra

## **Untergeschoß/Keller (ca. 48 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche – von außen begehbar)**

Stauraum mit Waschmaschinenanschluss, Technikraum, Raum zur besonderen Verwendung (Hobby, Gästezimmer), Bad mit Dusche und WC, Lager/Werkstätte/Kellerraum

## **Technik/Anschlüsse:**

Neue (2024) Pelletsheizung, Kaminofen, Strom, Ortswasser, Kanal

**Ca. 1.239 m<sup>2</sup>** außergewöhnlich schöner, parkartiger Garten mit Altbaumbestand (Widmung Bauland-Wohngebiet)

## **Highlights**

- Märchenhaft Kleinvilla mit vielen entzückenden Details



- Ruhige Grünlage mit vielen Sonnenstunden
- Großzügige Terrassenflächen, die das Erdgeschoß umgeben und Balkon im Obergeschoß
- Räumlichkeiten, die es wert sind, verschönert zu werden
- Beheizter, neuwertiger Wintergarten – auch als Wohnraum nutzbar
- Außergewöhnlich schönes, parkartiges Grundstück mit Altbaumbestand
- Wenige Fahrminuten zu aller erdenklicher Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Anlaufstellen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Kulturstätten, medizinischer Versorgung etc.
- Speckgürtel von Wien: nur 13 (23. Bezirk) bzw. 15 (14. Bezirk) Autominuten zur Wiener Stadtgrenze

**...ein bezauberndes Herzensprojekt für jene, die das Besondere suchen und eine gemütliche, einzigartige Wohnumgebung zu schätzen wissen – ideal für naturliebende Menschen befindet sich dieses Haus auf einem der idyllischsten Grundstücke der schönen Wienerwald-Gemeinde Wolfsgرابen im beliebten Ortsteil Heimbautal...**

**Kaufpreis: € 650.000,- VHB**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
 Klinik <3.000m  
 Apotheke <4.500m  
 Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
 Kindergarten <2.500m  
 Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
 Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap