Märchenhafte Kleinvilla im Dornröschenschlaf auf bezauberndem Parkgartengrundstück

Objektnummer: 717

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Wohnfläche:	146,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	650.000,00 €

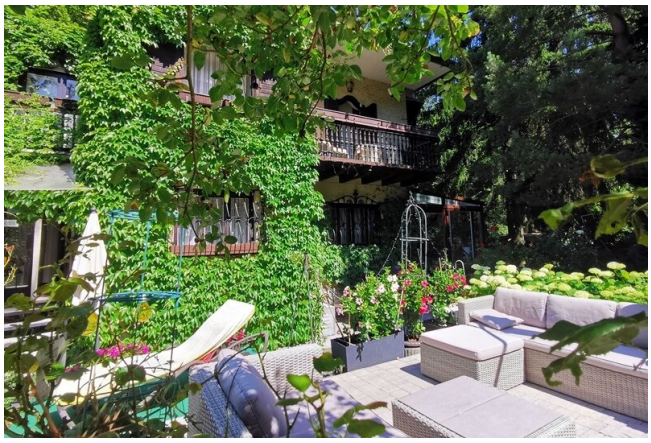
Ihr Ansprechpartner

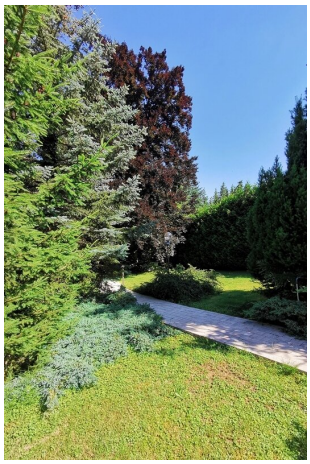
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

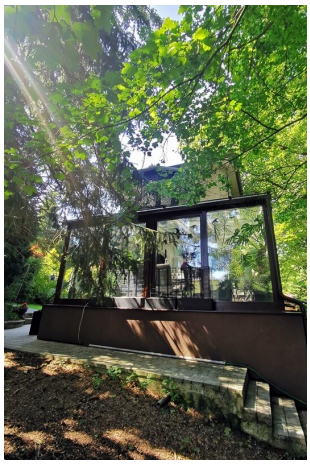
Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

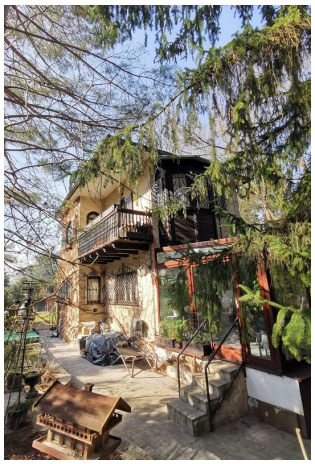
T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

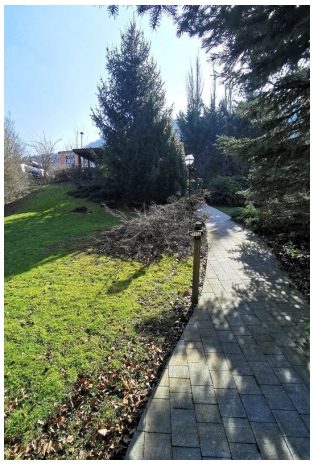
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

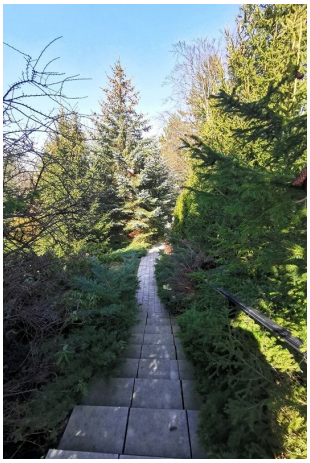


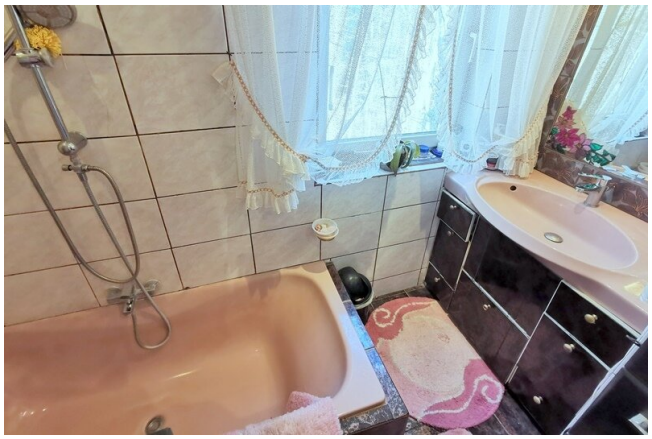


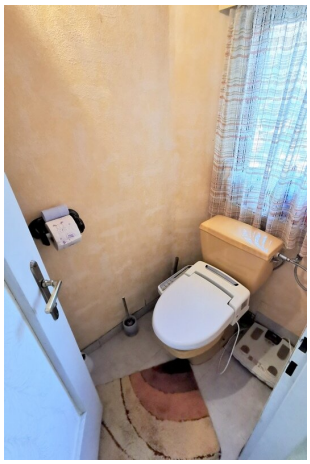


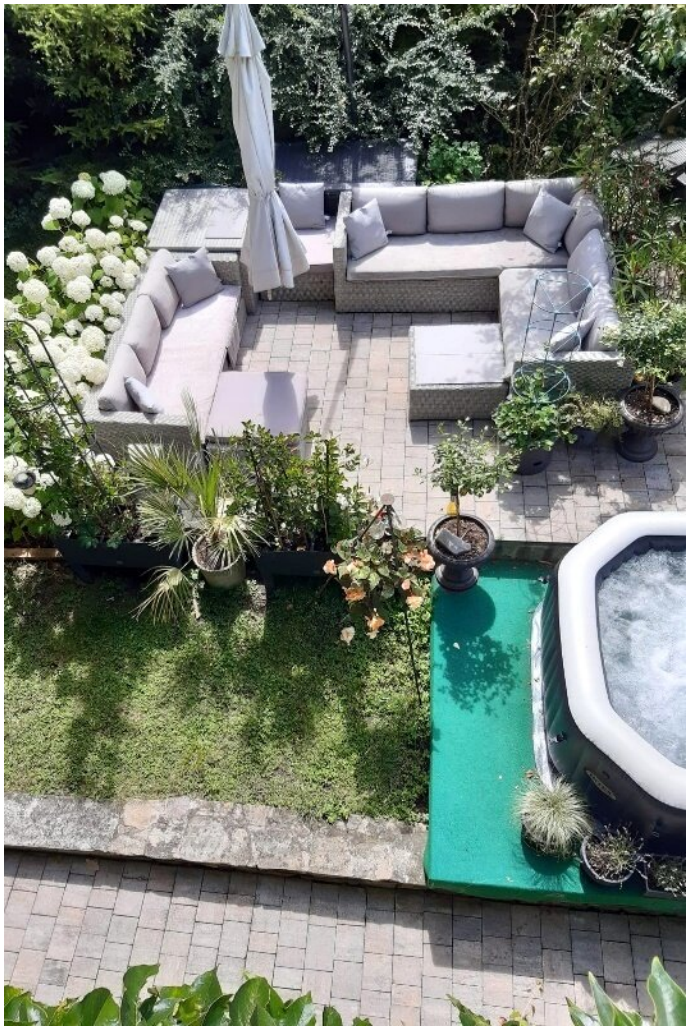


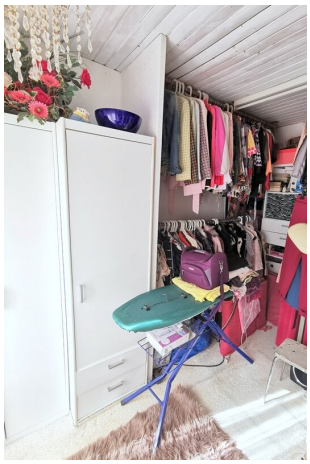






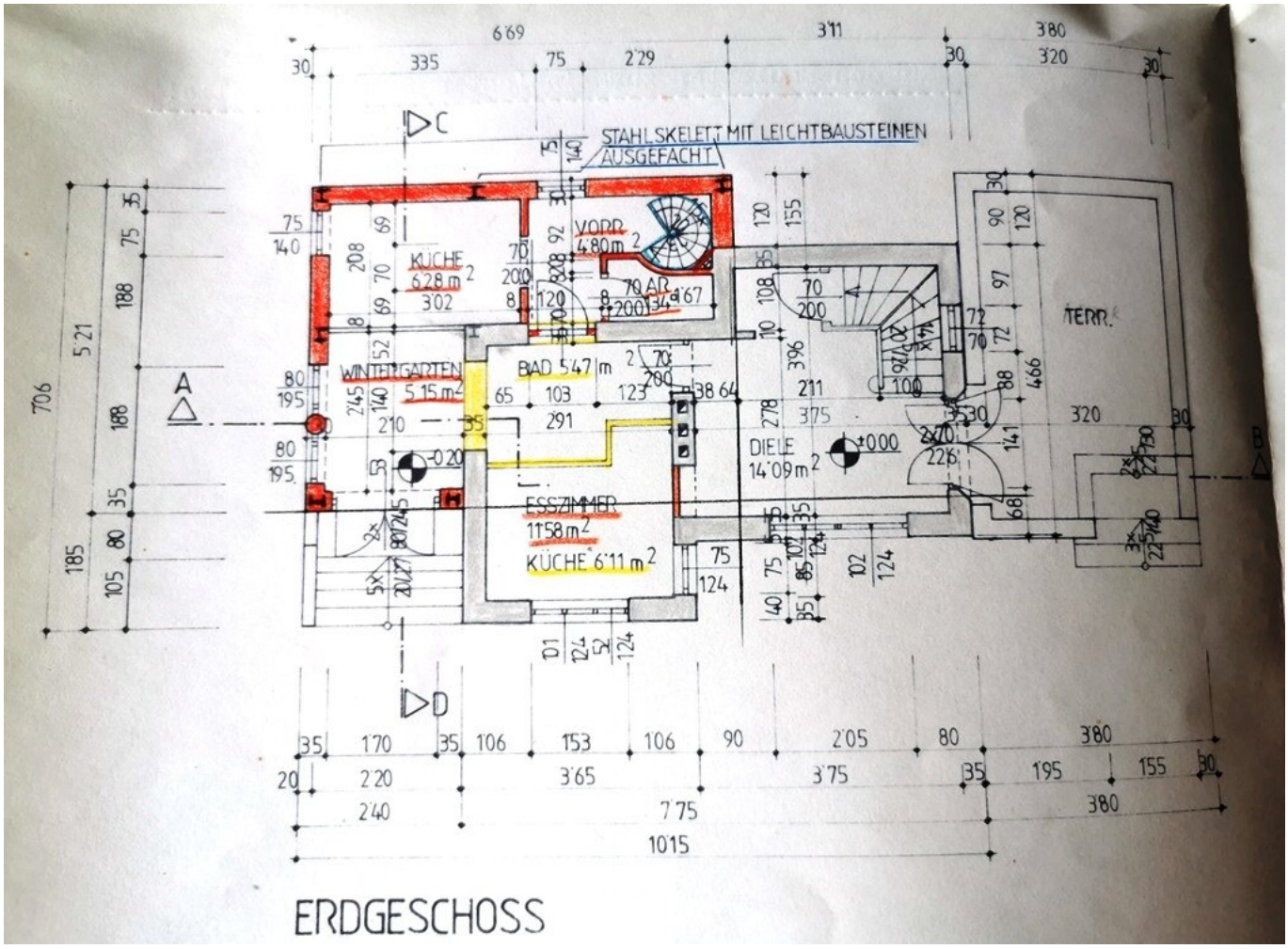




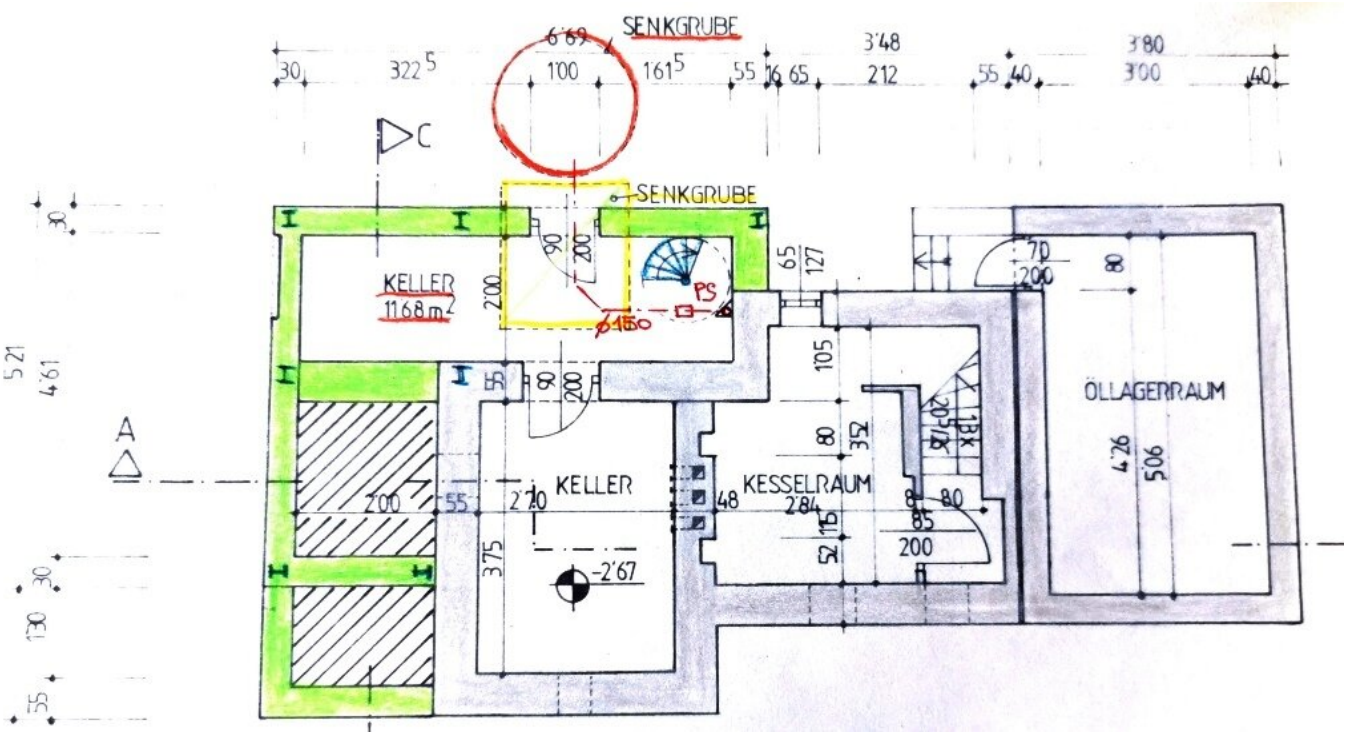


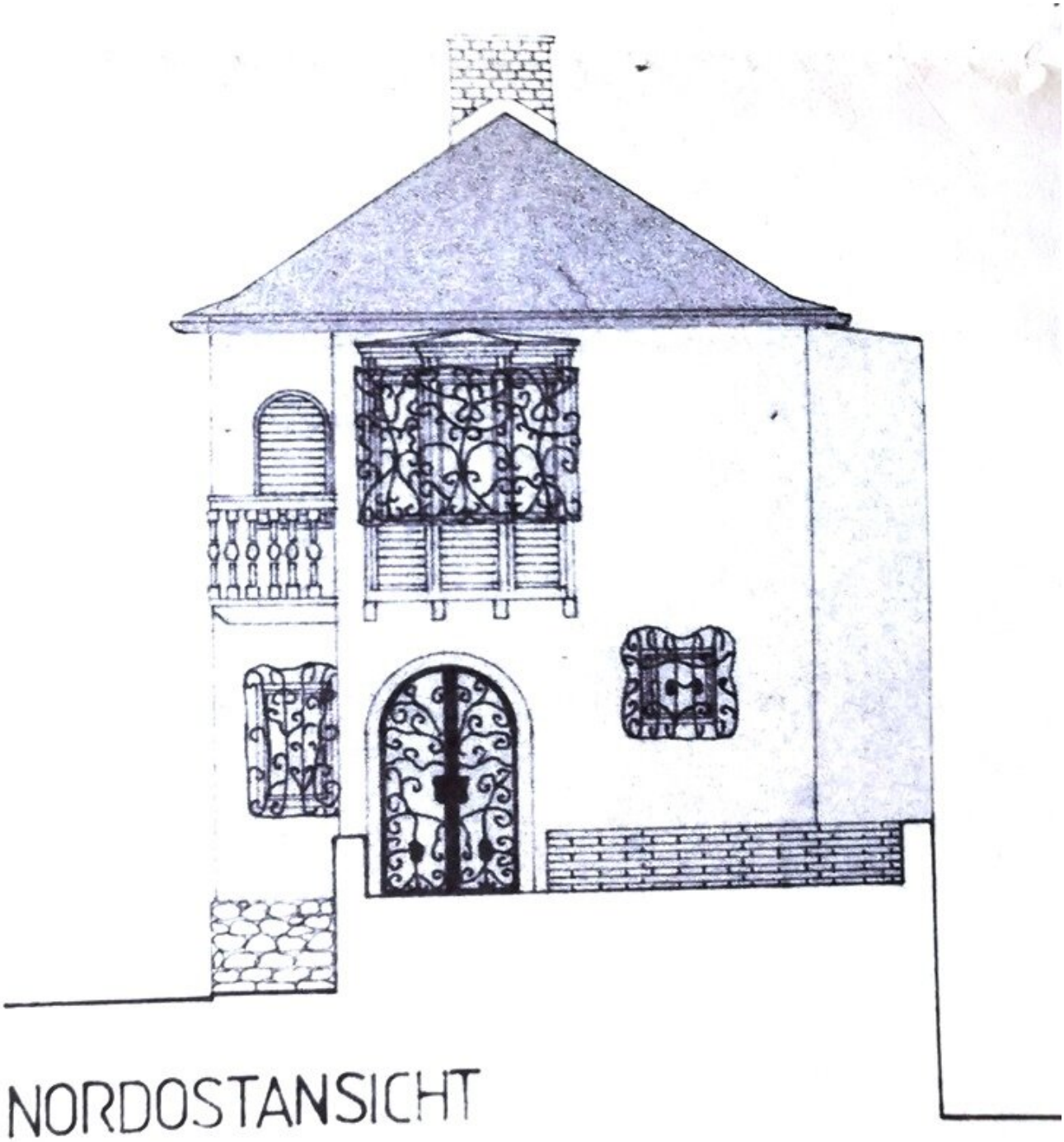
Keller

Raum UG

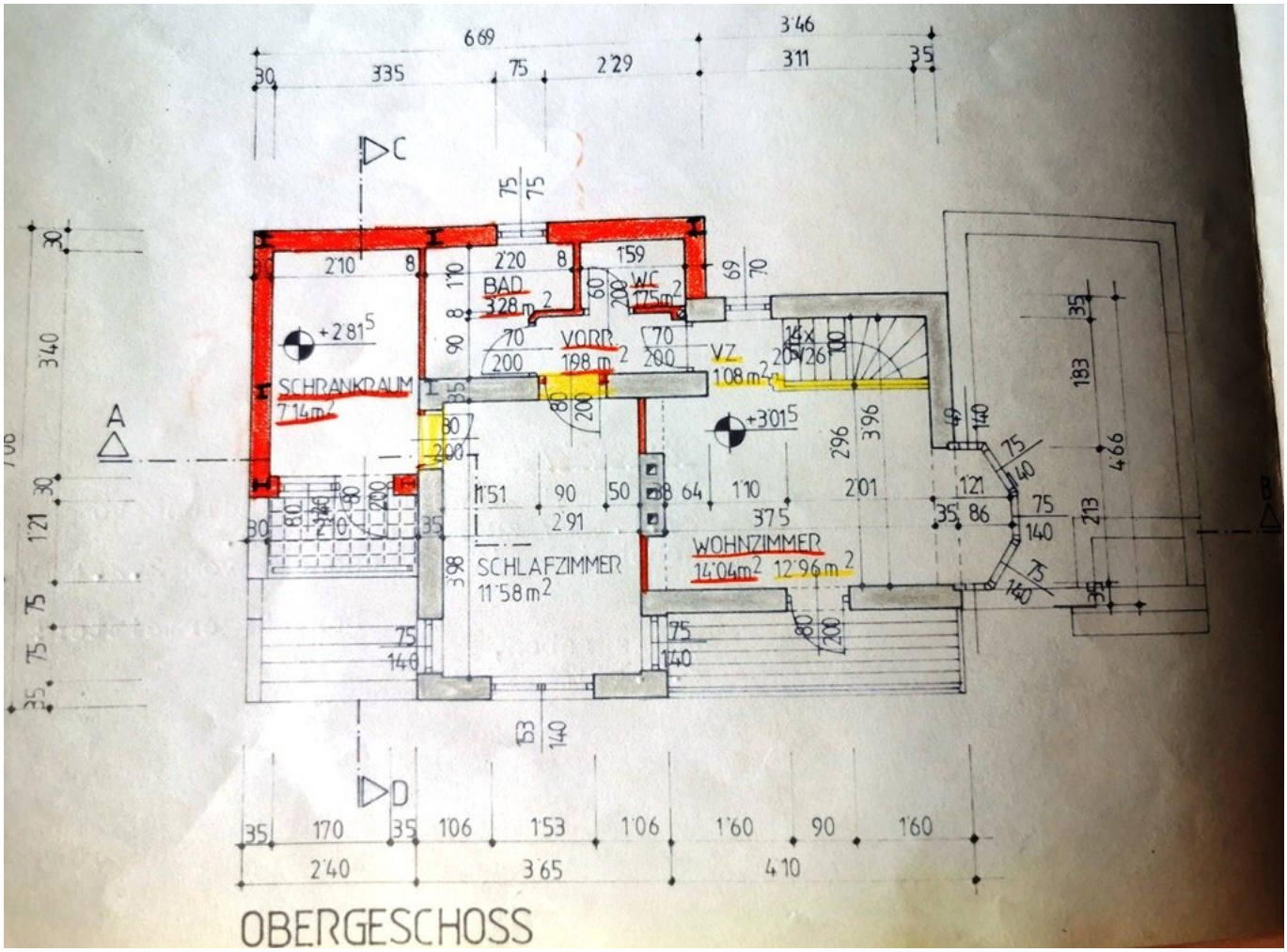


ERDGESCHOSS

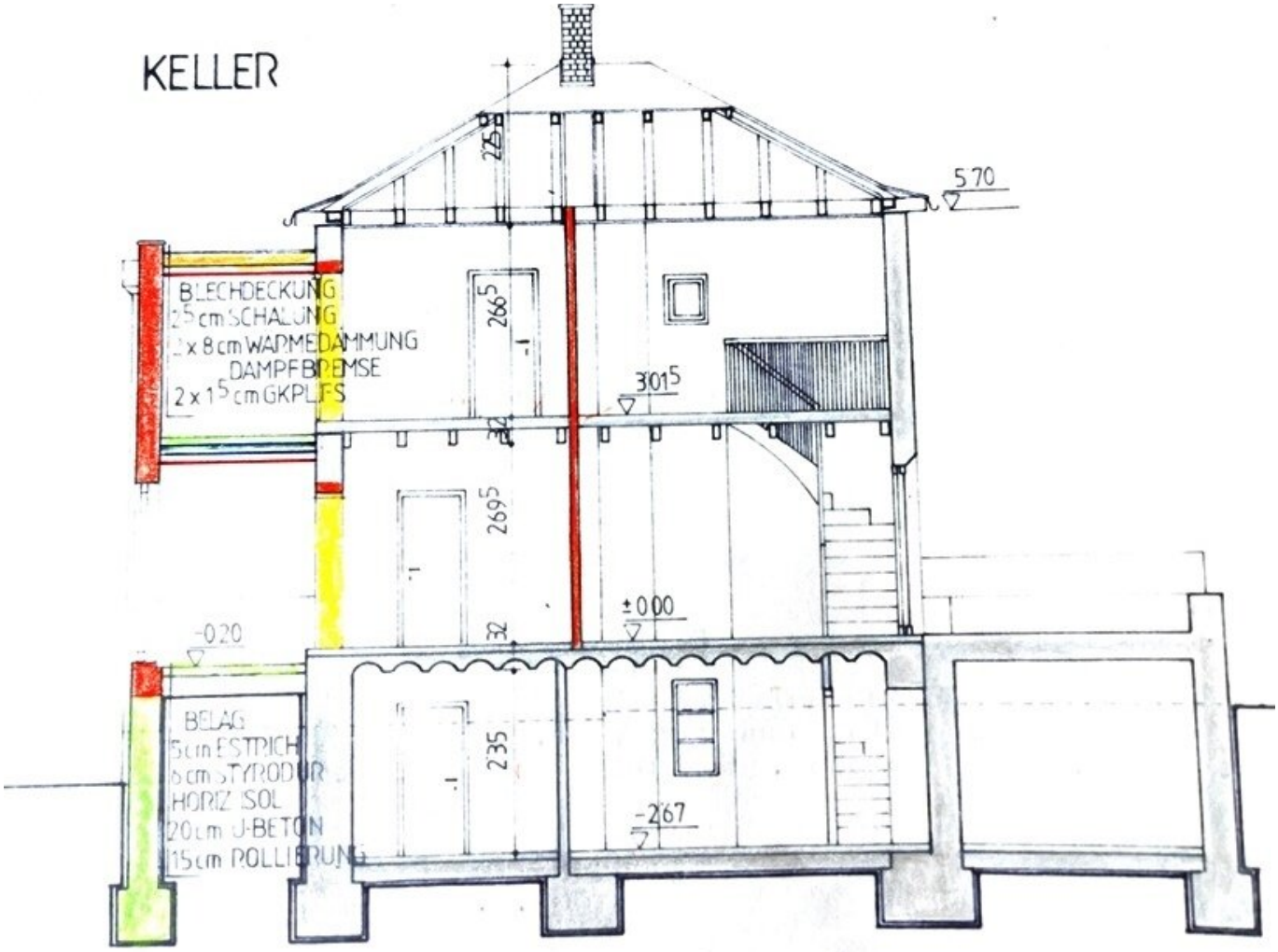

SENKGRUBE
SENKGRUBE
KELLER
11.68 m²
KELLER
KESSELRAUM
ÖLLAGERRAUM
PS
ø150
-2'67
A
C



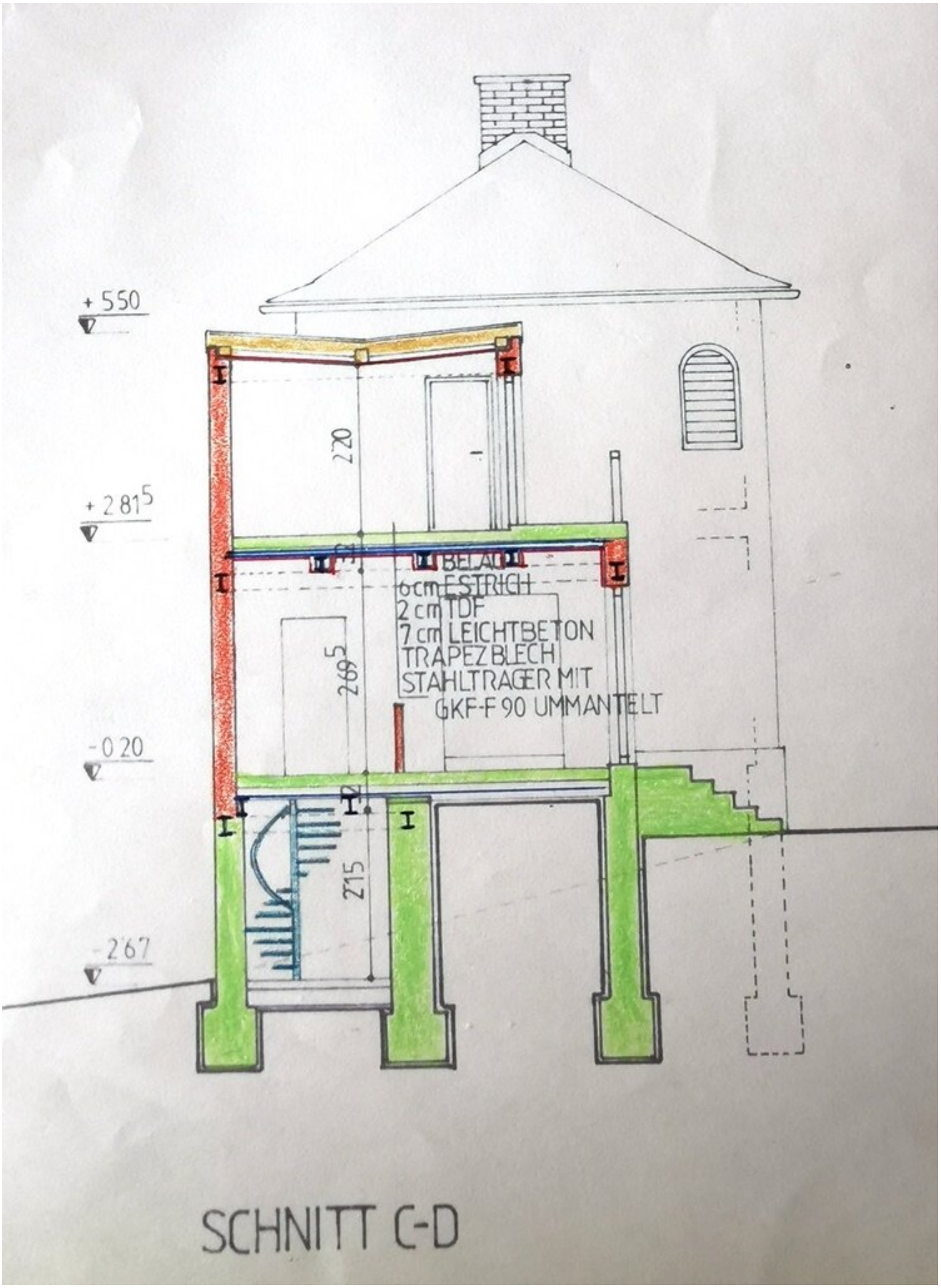
NORDOSTANSICHT



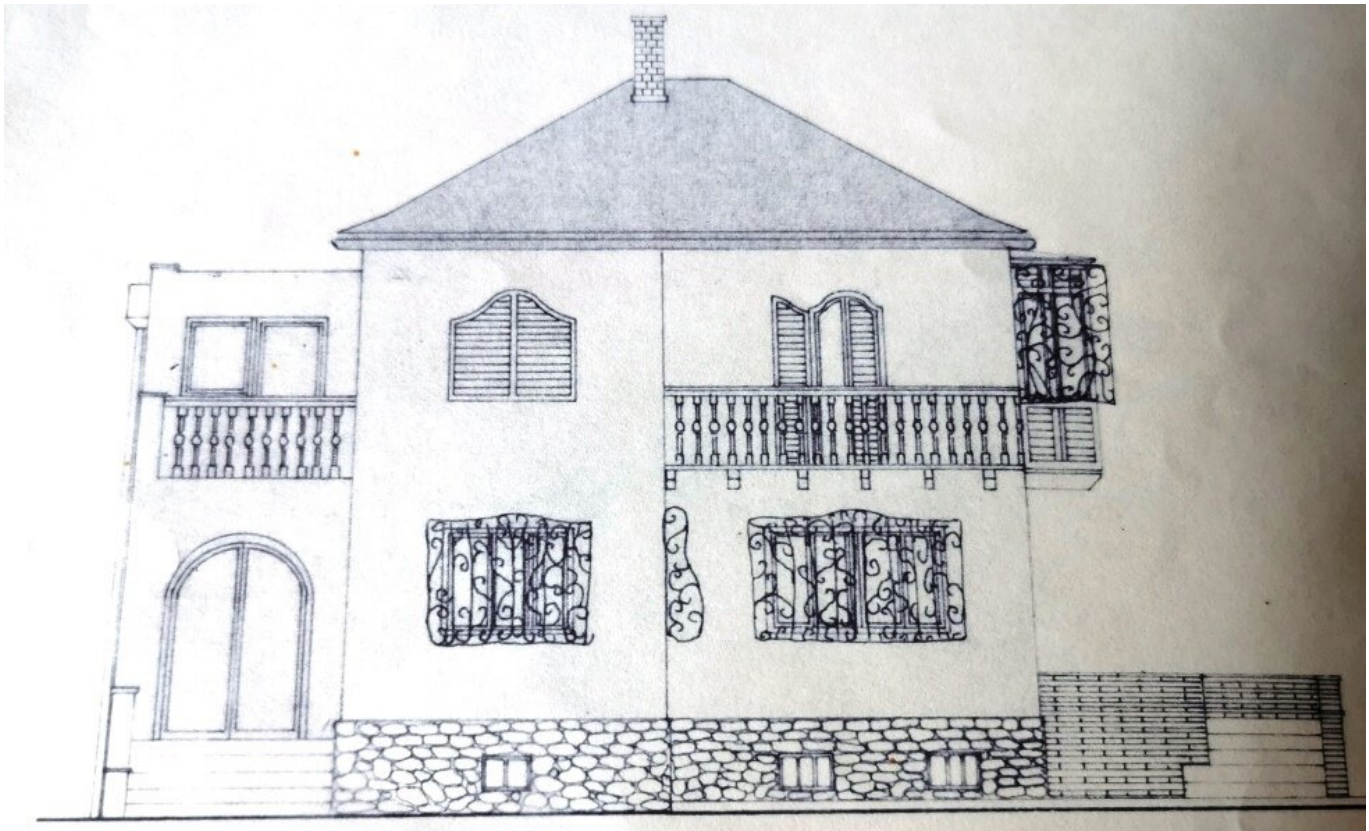
OBERGESCHOSS


KELLER
5.70
BLECHDECKUNG
2.5 cm SCHALUNG
2 x 8 cm WÄRMEDÄMMUNG
DAMPFBREMSE
2 x 1.5 cm GKPL FS
266.5
301.5
269.5
±0.00
-0.20
BELAG
5 cm ESTRICH
6 cm STYRODUR
HORIZ ISOL
20 cm U-BETON
15 cm POLLIERUNG
235
-2.67

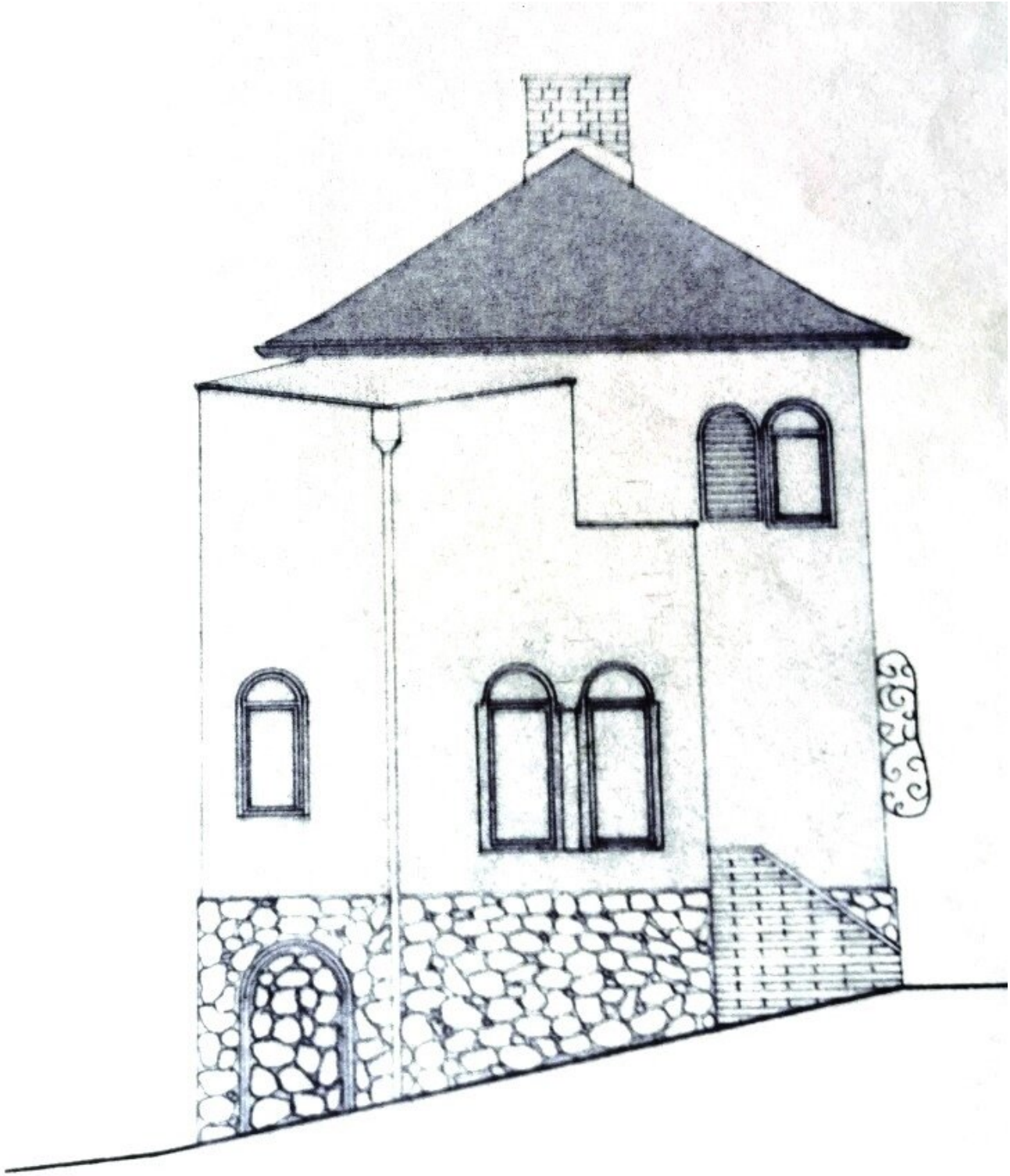
SCHNITT A-B


+ 5.50
+ 2.81.5
- 0.20
- 2.67
2.20
2.69.5
2.15
BELAG
6cm ESTRICH
2 cm TDF
7 cm LEICHTBETON
TRAPEZBLECH
STAHLTRAGER MIT
GKF-F 90 UMMANTELT

SCHNITT C-D



SÜDOSTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

Objektbeschreibung

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

Ca. 146m² Wohn-/Nutzflächen auf drei Ebenen plus Balkon,

Terrasse und Carport

Erdgeschoß (ca. 58m² 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 m² Wohnfläche plus Balkon)

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

Untergeschoß/Keller (ca. 48 m² 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 m² 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, medizinscher 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 Wolfsgraben 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