

**Märchenhafte Kleinvilla im Dornrösenschenschlaf auf
bezauberndem Parkgartengrundstück**



Objektnummer: 717

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

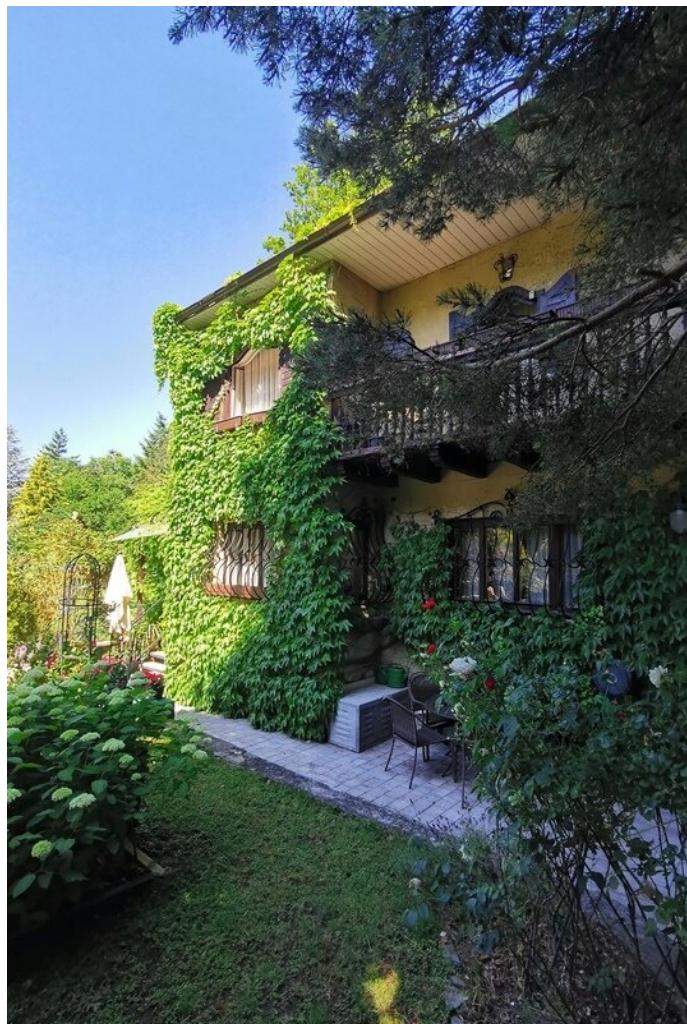
Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

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.







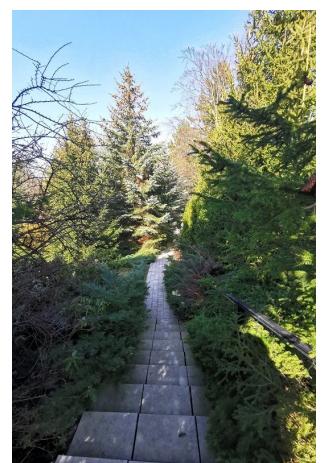








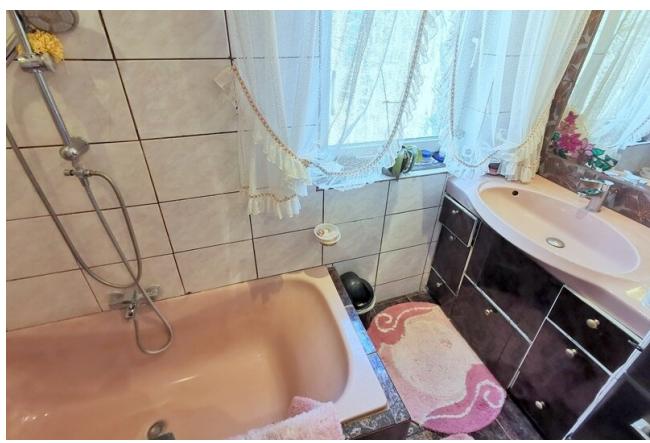


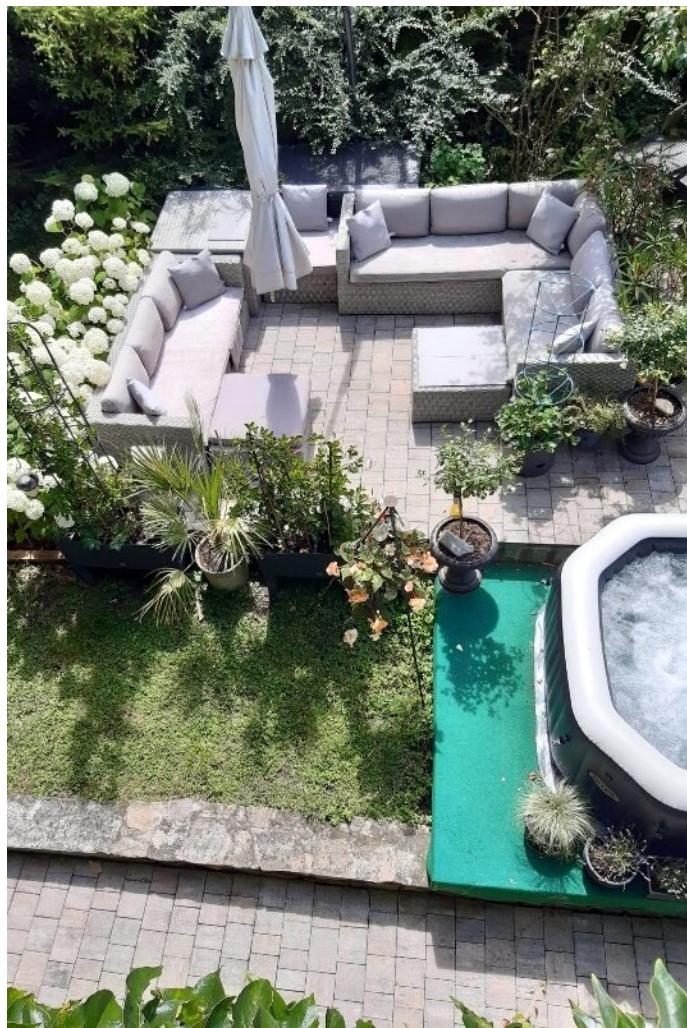




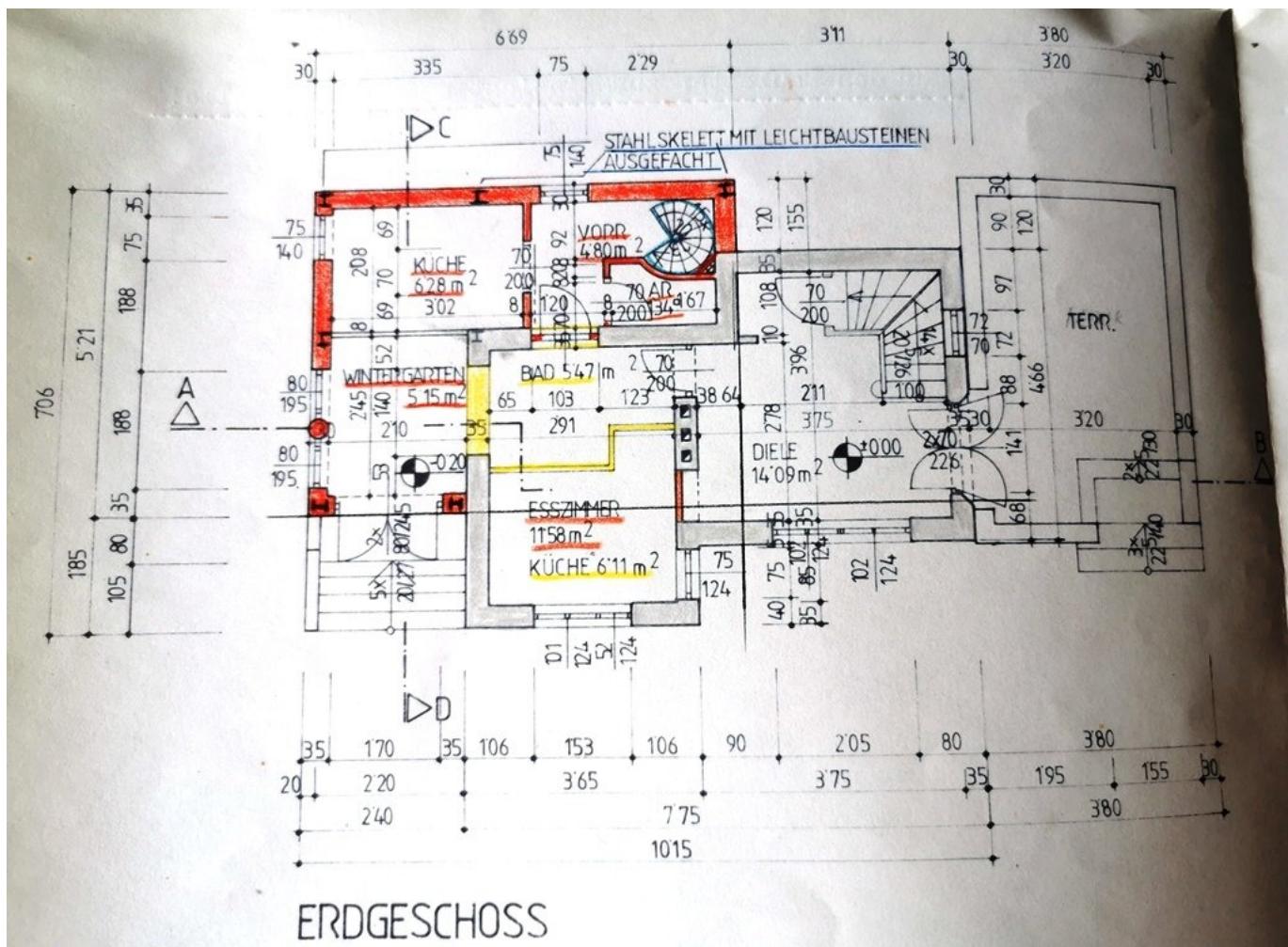


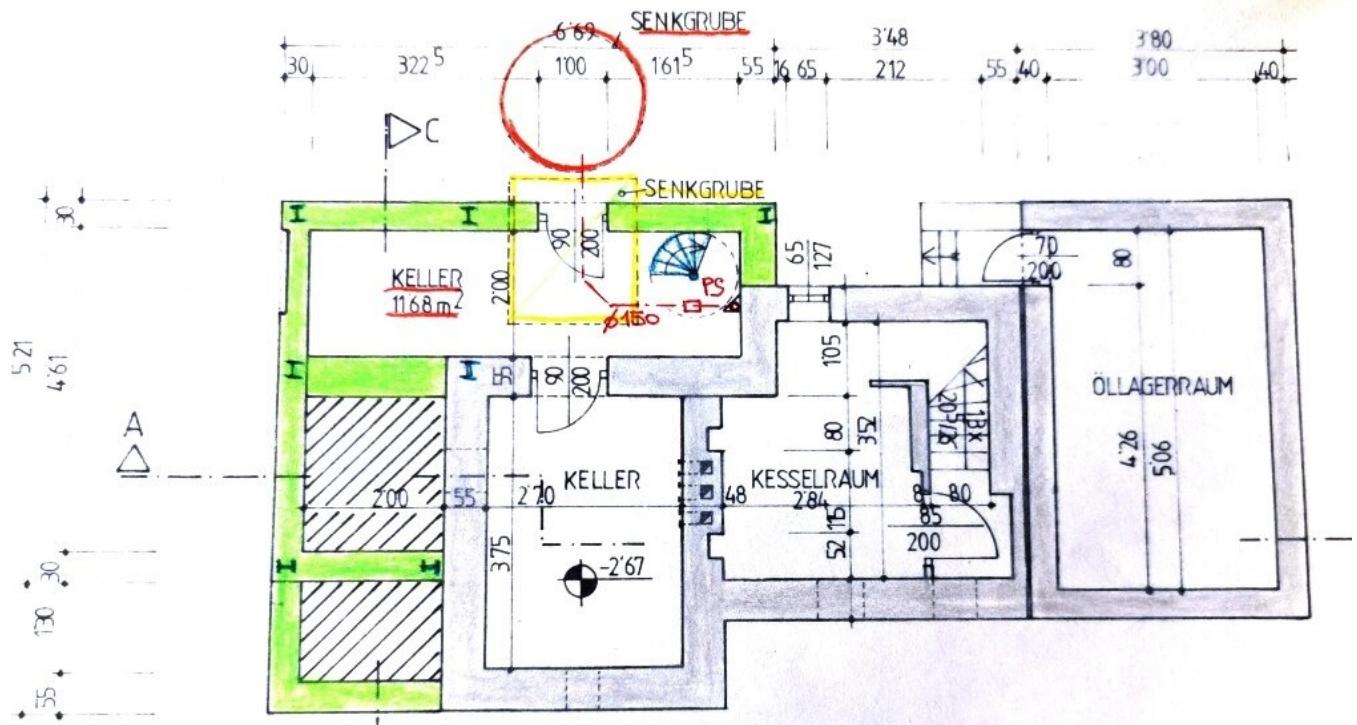






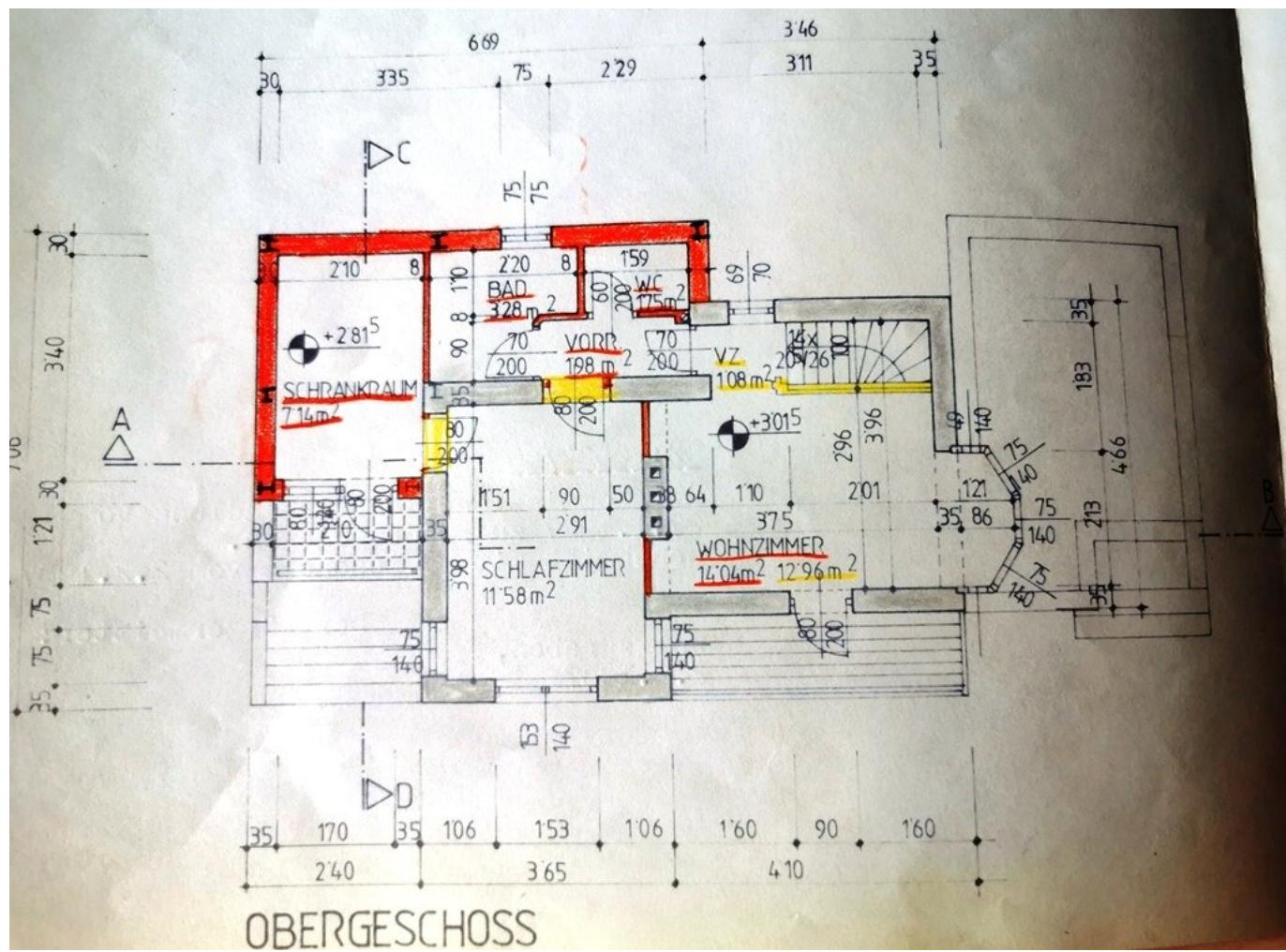




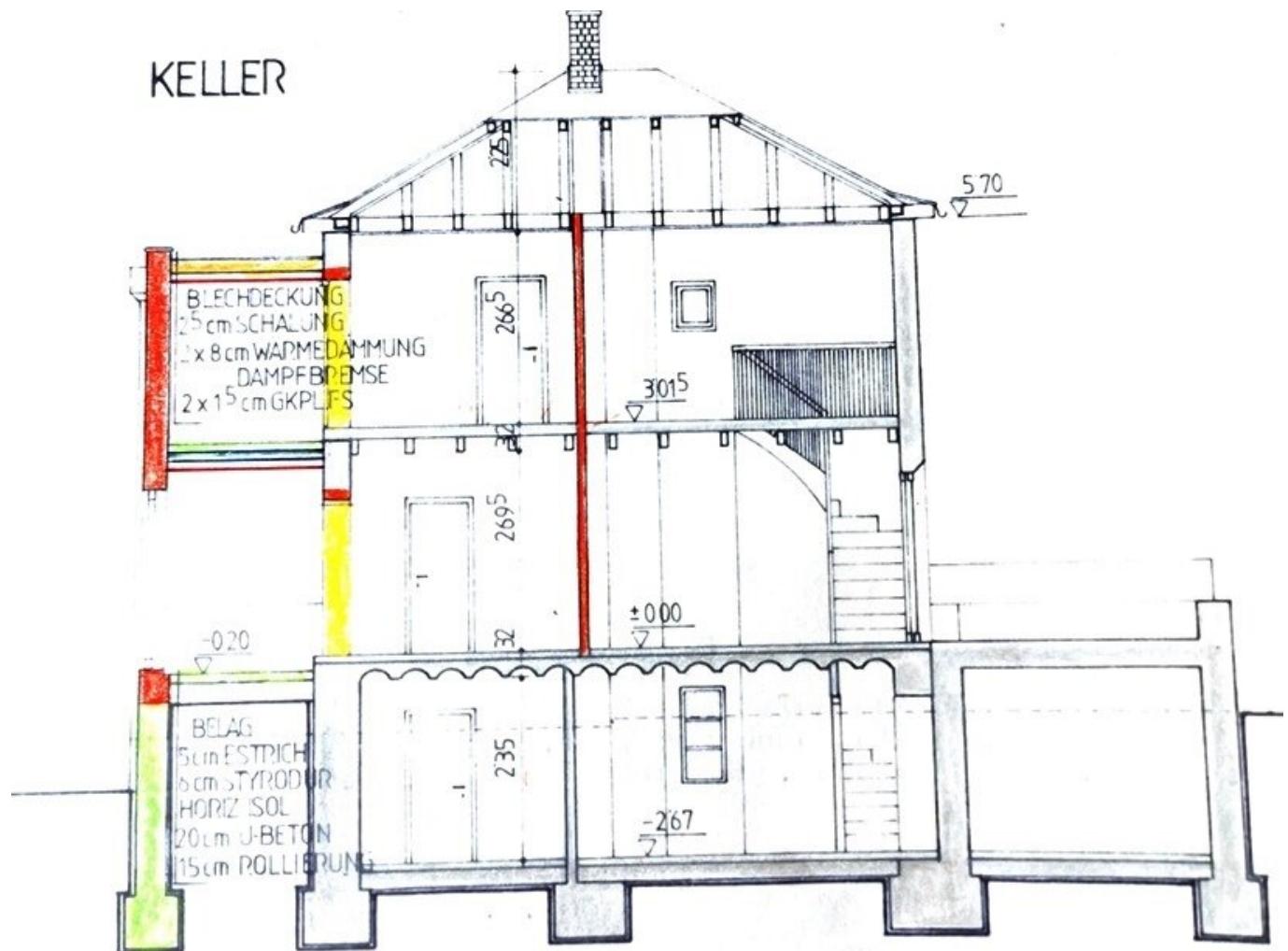




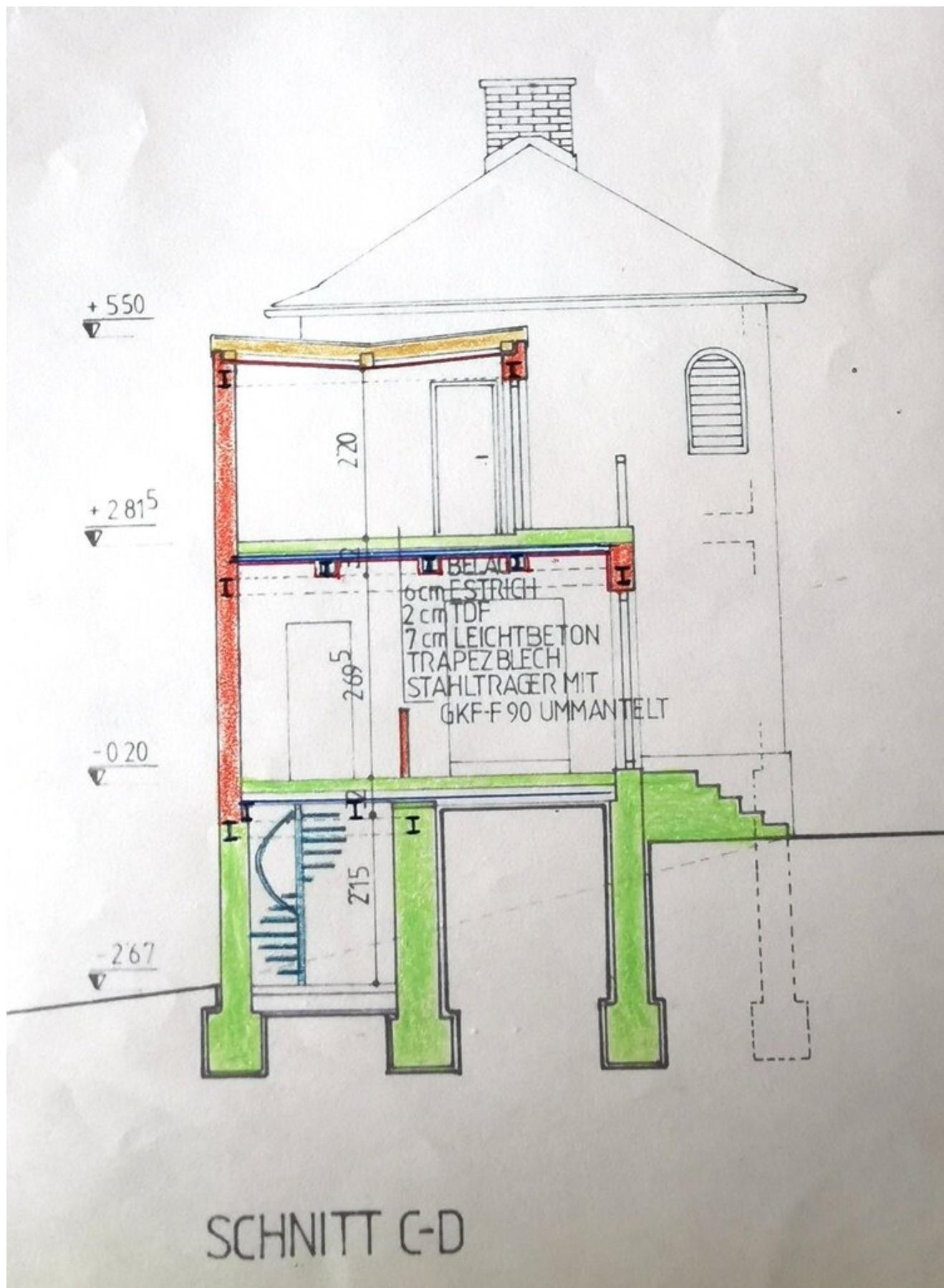
NORDOSTANSICHT

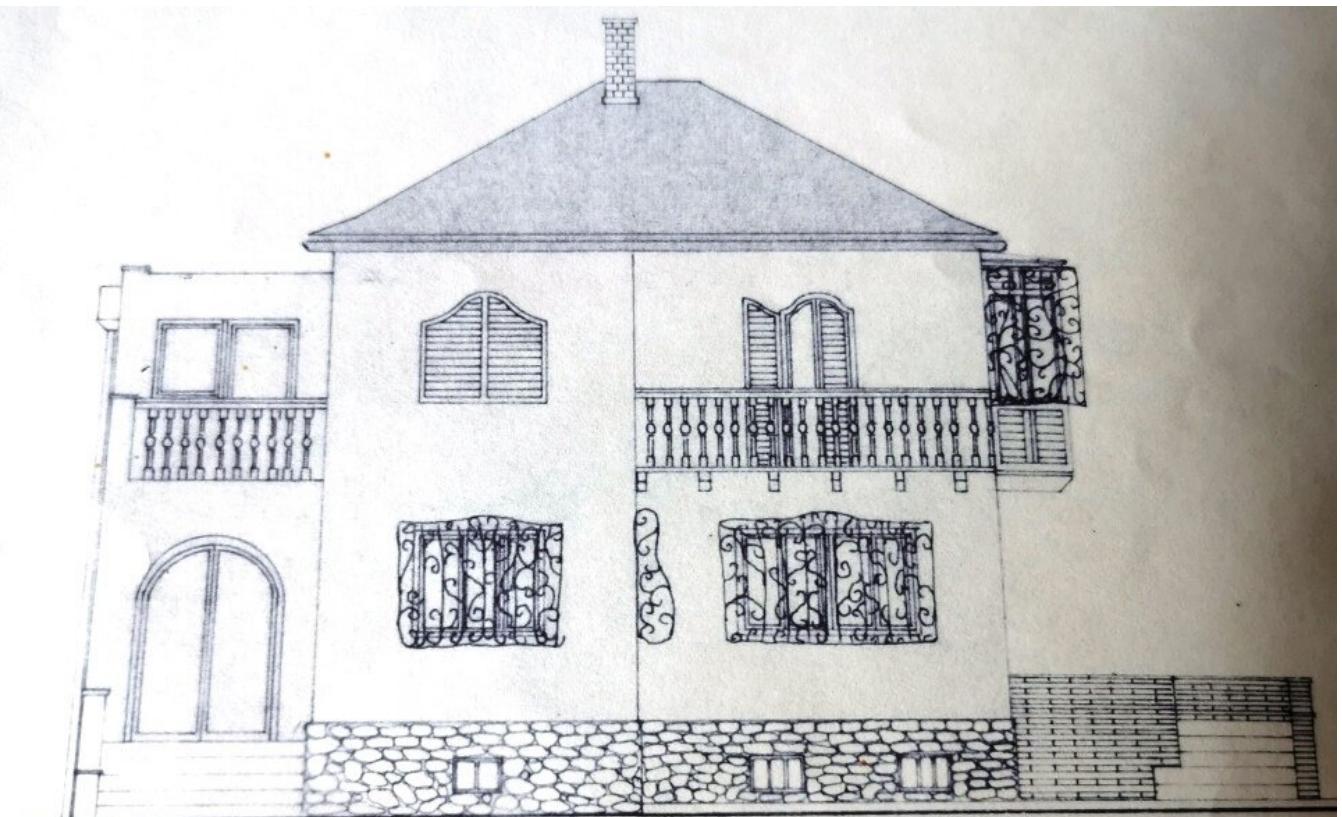


KELLER

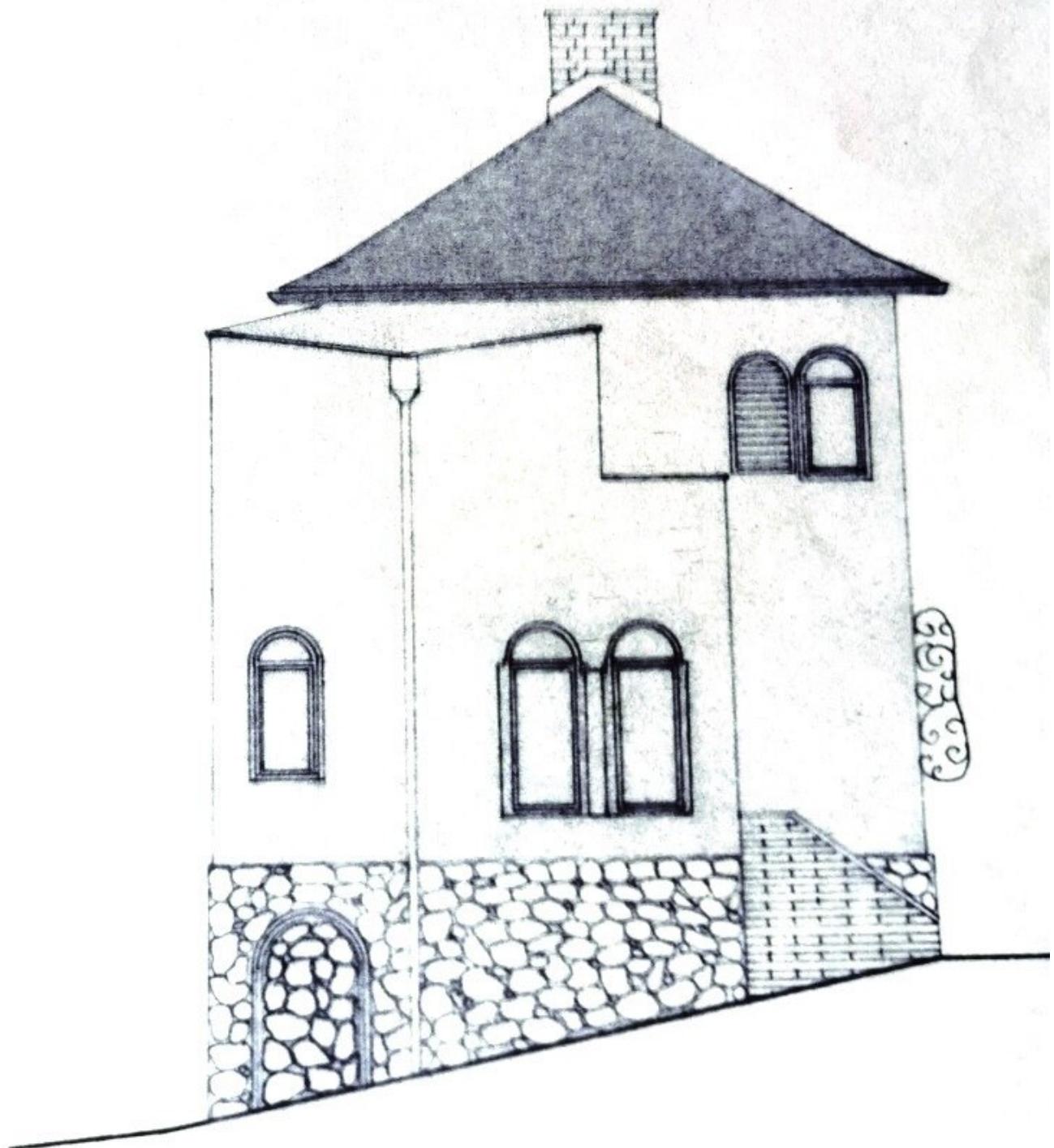


SCHNITT A-B





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, 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 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