Rarität im Wienerwald! Romantisches Jahrhundertwendehäuschen mit großem Garten

Luftbild

Objektnummer: 95201

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 311,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Kaufpreis:	490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

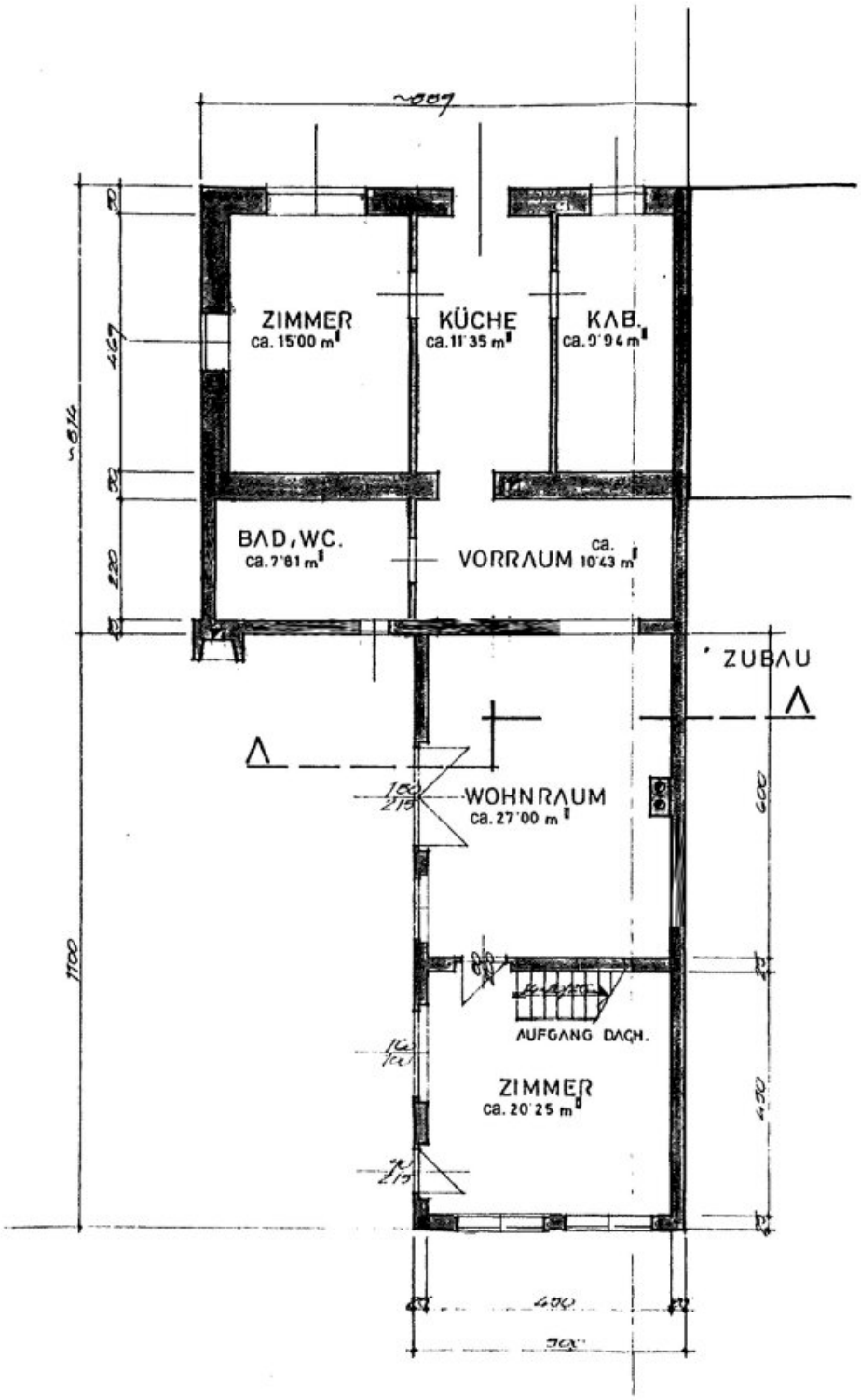
?Karin Hanika

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

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 394 0880

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

66


ZIMMER
ca. 15'00 m²
KÜCHE
ca. 11'35 m²
KAB.
ca. 9'94 m²
BAD, WC.
ca. 7'81 m²
VORRAUM
ca. 10'43 m²
ZUBAU
WOHNRAUM
ca. 27'00 m²
AUFGANG DACH.
ZIMMER
ca. 20'25 m²

Objektbeschreibung

Dieses charmante, sehr gepflegte Jahrhundertwendehaus liegt in der idyllischen Wienerwaldgemeinde Wolfsgraben – umgeben von Wäldern und Natur, ideal für Erholung, Sport und Spaziergänge. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung ausgezeichnet: In rund 20 Minuten erreicht man die Wiener Stadtgrenze, die A1 und die B13 ermöglichen schnelle Verbindungen nach Wien, Tulln oder St. Pölten, und Buslinien führen zu umliegenden Gemeinden und Bahnhöfen mit direkter S-Bahn-Anbindung.

Das Haus wurde etwa um die Jahrhundertwende errichtet und 1971 erweitert. Die ca. 101 m² große Wohnfläche verteilt sich vollständig auf das Erdgeschoß und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, eine helle Küche, eine Diele, ein geschmackvoll modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche und WC, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse sowie zwei weitere Zimmer. Eine Stiege führt in den Dachboden mit Stauraum oder Ausbaupotenzial. Beheizt wird das Haus über eine 2024 erneuerte Brennwerttherme. Stilvolle Holzfenster mit Rundbögen unterstreichen den historischen Charakter.

Der liebevoll gepflegte Garten mit Terrasse, Brunnen und Gartenhäuschen bietet viel Raum zum Entspannen. Wolfsgraben selbst verfügt über eine gute Infrastruktur; weitere Angebote finden sich in den Nachbarorten Tullnerbach, Pressbaum und Purkersdorf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap