

# **Perfekter Familienhit! Moderner Bungalow mit Pool in Wolfsgraben**



Luftbild

**Objektnummer: 95243**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	946,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

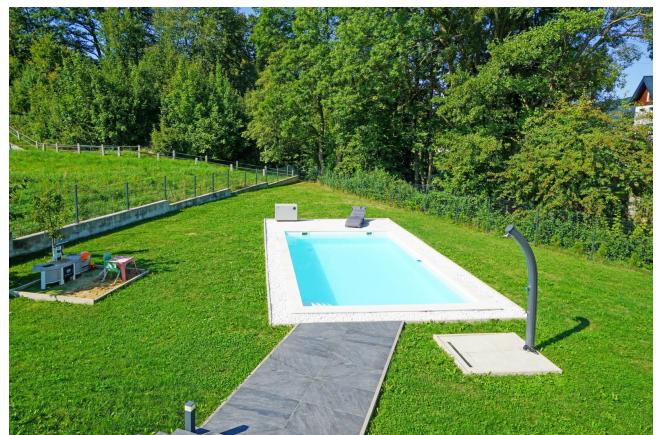


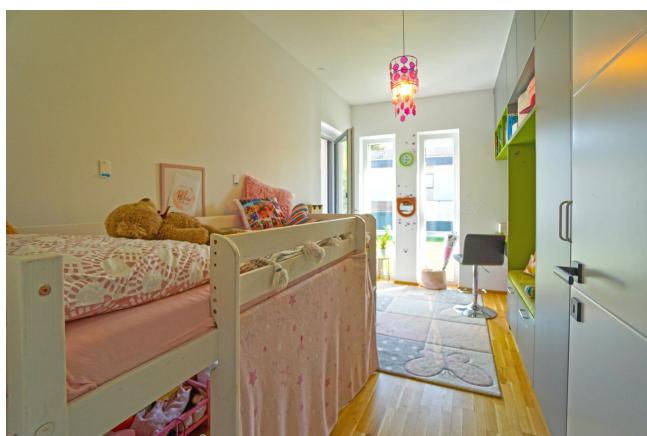
**Mag. Irene Dräxler**

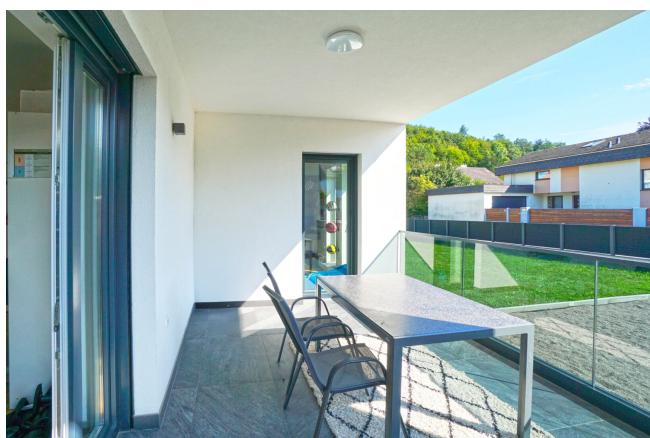
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

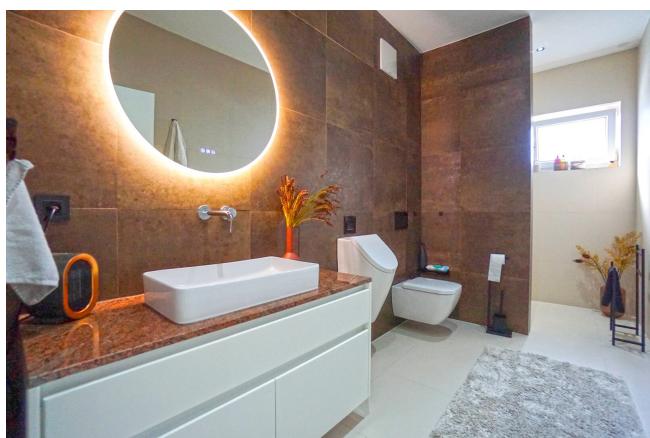




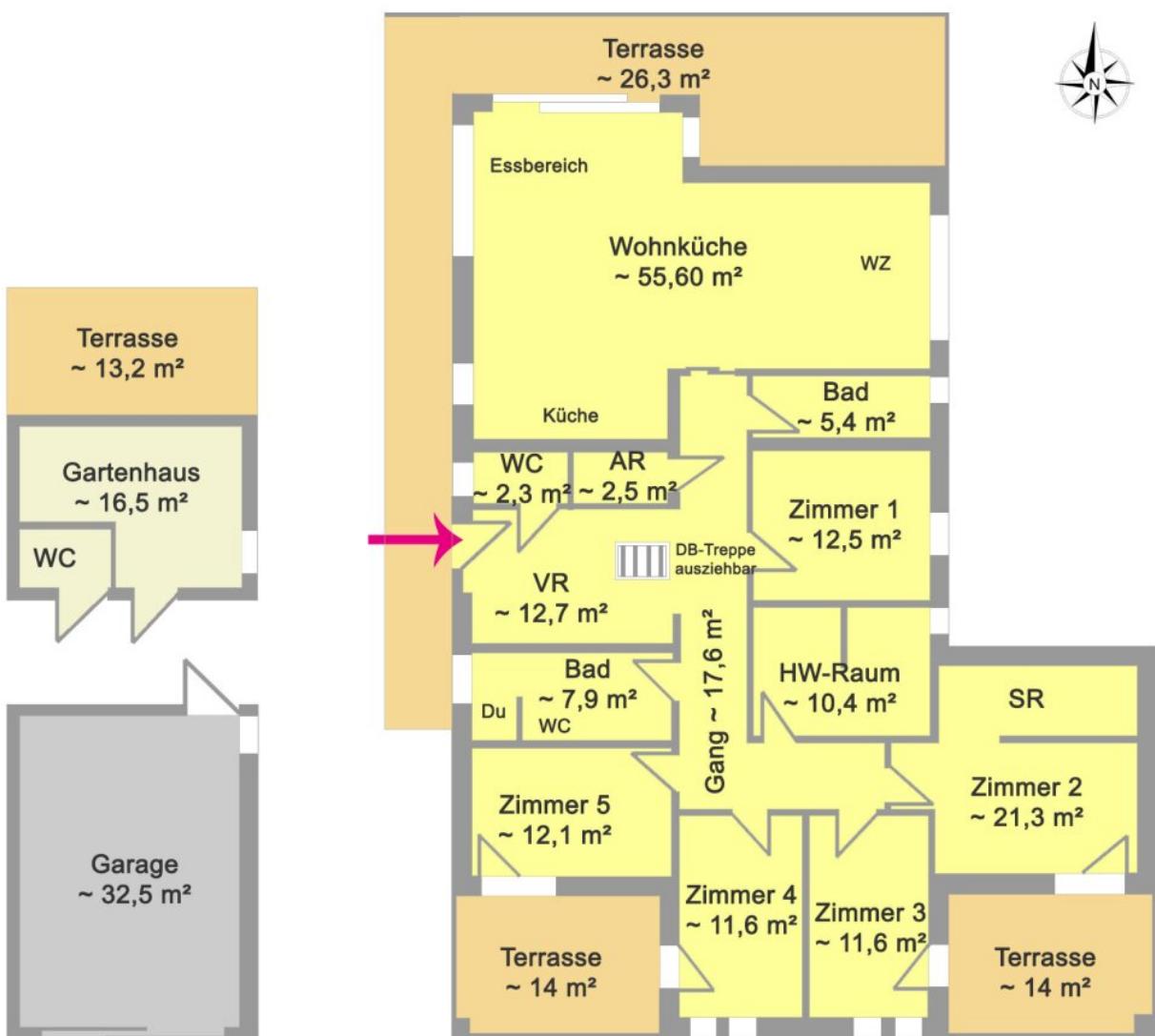








## POOL



# Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Wienerwaldgemeinde Wolfsgraben entstand 2020–2021 ein moderner, barrierefreier Bungalow auf einem großzügigen, ebenen Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten, beheizbarem Pool samt Solardusche und Liegewiese. Von der Terrasse aus genießt man den Blick ins Grüne – Wald und Bach in der Nähe sorgen für angenehmes Klima. Ein Highlight ist die massive Garten-Dependance mit WC, überdachter Terrasse und Anschlüssen für eine Outdoor-Küche, ideal als Gästehaus, Büro oder Rückzugsort.

Der Bungalow bietet rund 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene. Herzstück ist der über 55 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich mit maßgefertigter Tischlerküche, Bosch-Geräten und bodentiefen Fensterfronten. Vier südseitige Zimmer mit Terrassenzugang, ein weiteres vielseitiges Zimmer, zwei Bäder (Whirlpool-Badewanne, Walk-In-Dusche), Hauswirtschaftsraum, Abstellraum sowie separates WC runden das Raumangebot ab. Keller, Doppelgarage mit E-Anschluss und ein ca. 200 m<sup>2</sup> großer Dachboden (ausbaubar) bieten zusätzliche Nutzfläche.

Technische Highlights: Photovoltaikanlage (ca. 10 kWp), Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, separate Pool-Wärmepumpe, Klimaanlage, elektrisch bedienbare Außenrolltos, Keyless-Zugang, Audio-Sound-System, WLAN-Verstärker und vorbereitete Insektenbeschutzgitter.

Die Lage verbindet Natur und perfekte Anbindung: Bushaltestelle (Linien 253, 453, 458) nur 20 m entfernt, umliegende Orte wie Pressbaum, Purkersdorf und Tullnerbach sind in wenigen Minuten erreichbar. Wolfsgraben selbst bietet Kindergarten, Gastronomie, Vinothek, Post und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Reiten, Beachvolleyball oder Spaziergänge am Wienerwaldsee.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <10.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap