

Perfekter Familienhit! Moderner Bungalow mit Pool in Wolfsgraben



Luftbild

Objektnummer: 95243

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

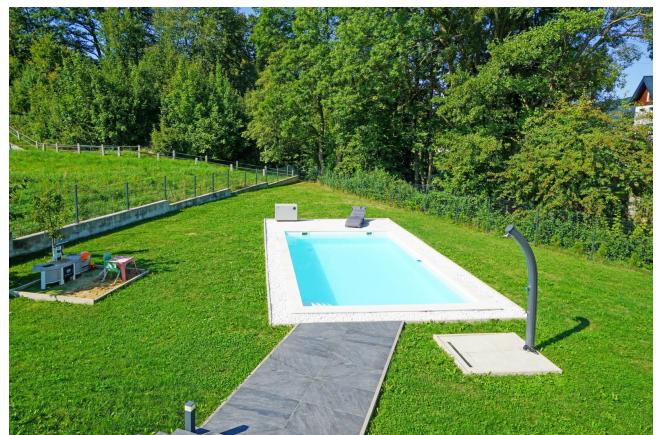


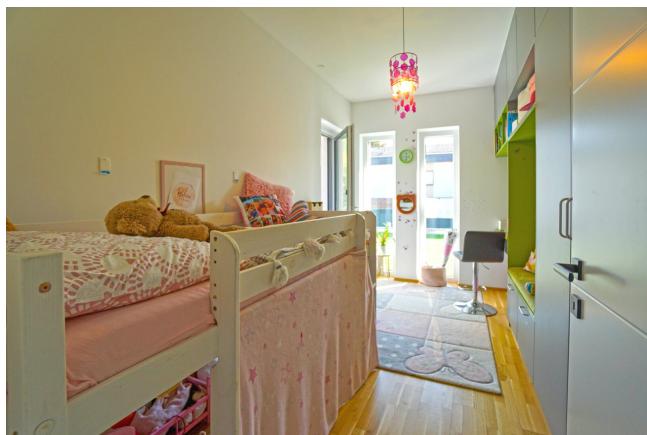
Mag. Irene Dräxler

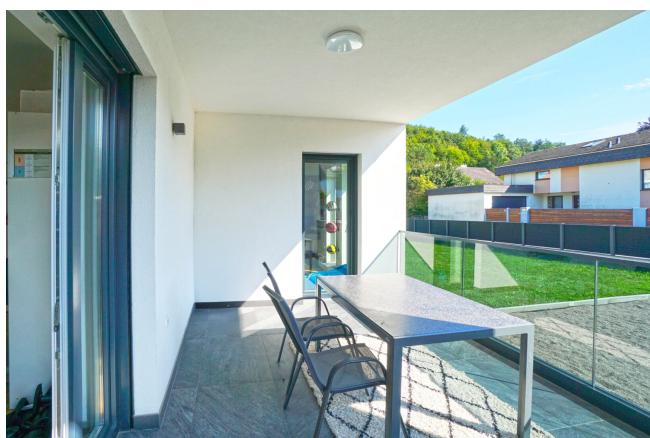
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

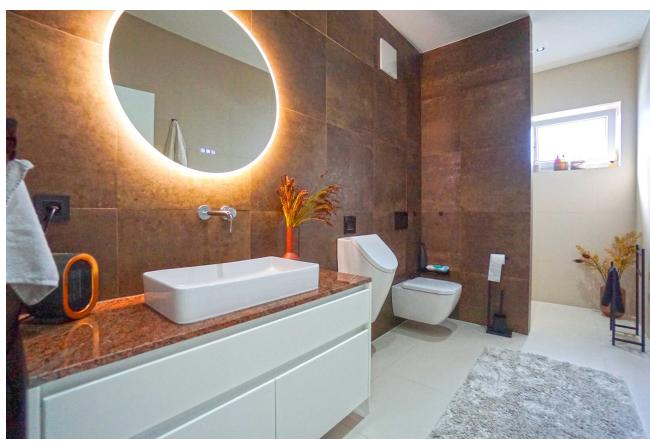




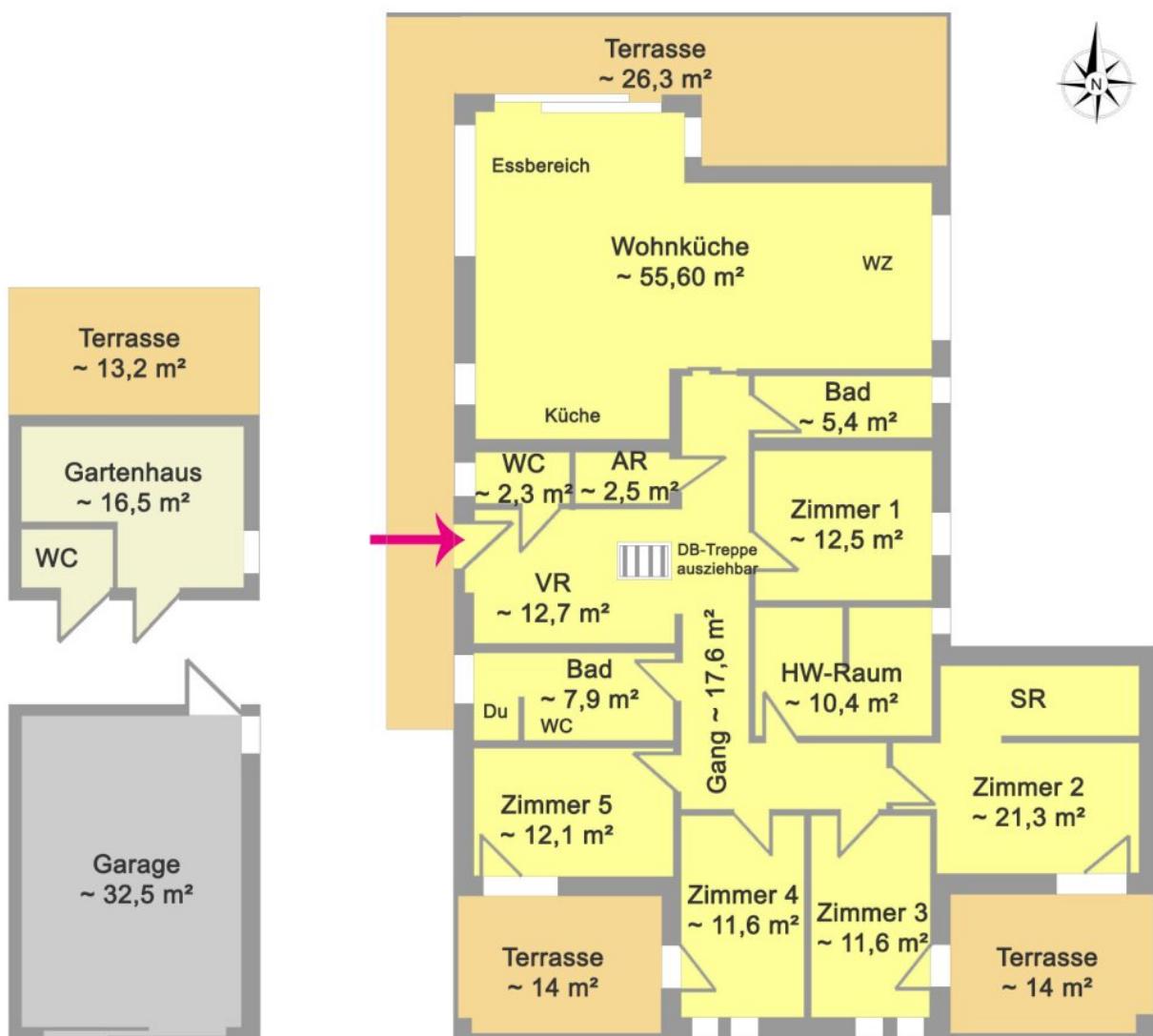








POOL



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 m² Wohnfläche auf einer Ebene. Herzstück ist der über 55 m² 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 m² 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