

Wohnen am Wald - ist gewachsen !



Start

Objektnummer: 1609/41717

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m²
Nutzfläche:	225,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 214,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	97,00
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

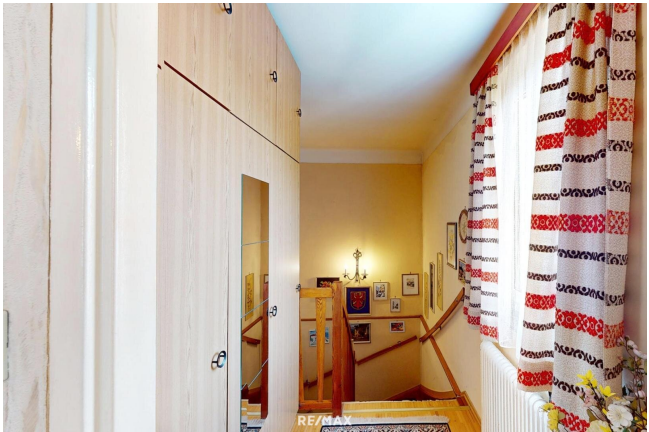
Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin F. Kny

Firma Mag. Martin F. Kny
Eduard Süßgasse 8/31
1150 Wien

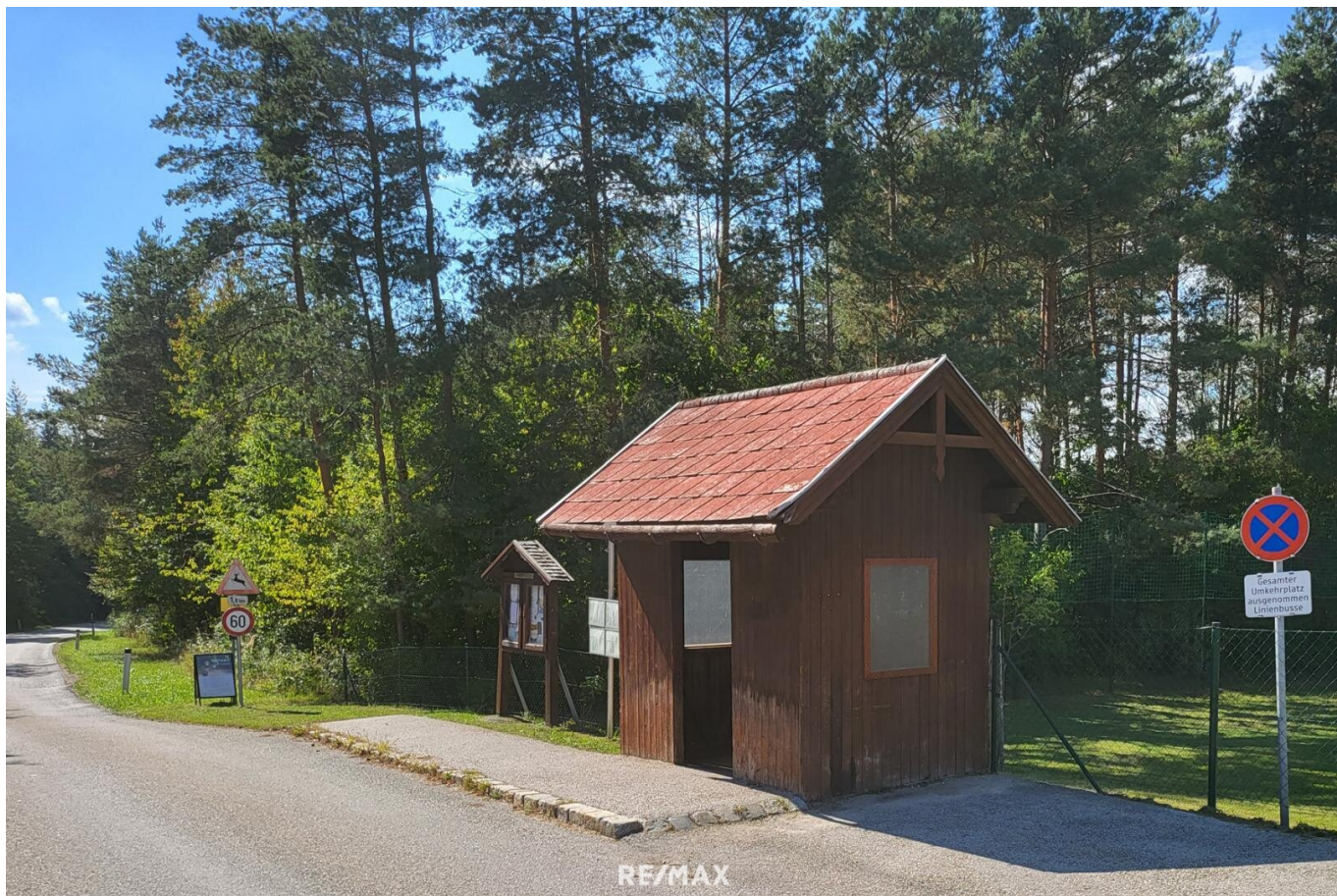




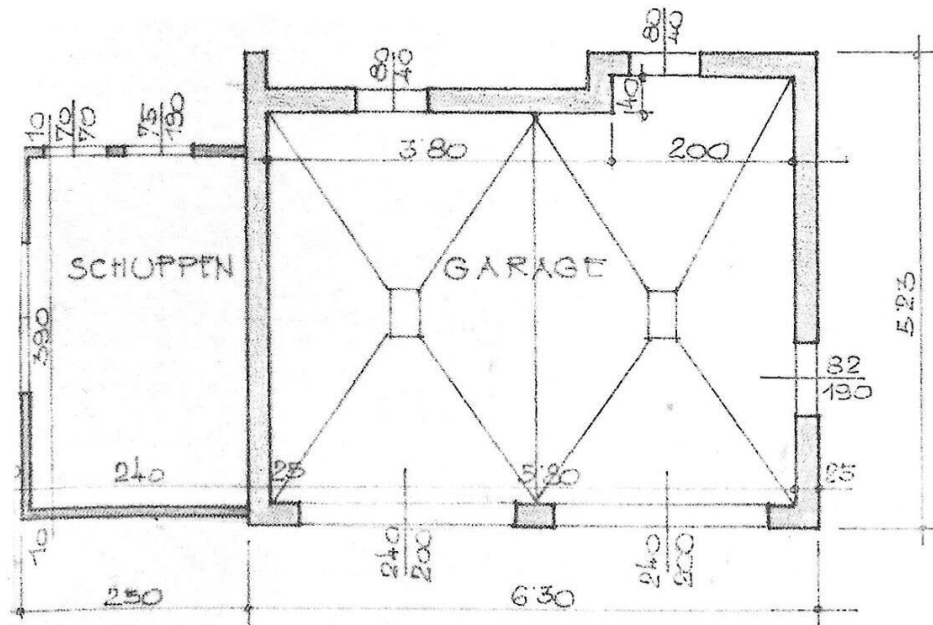






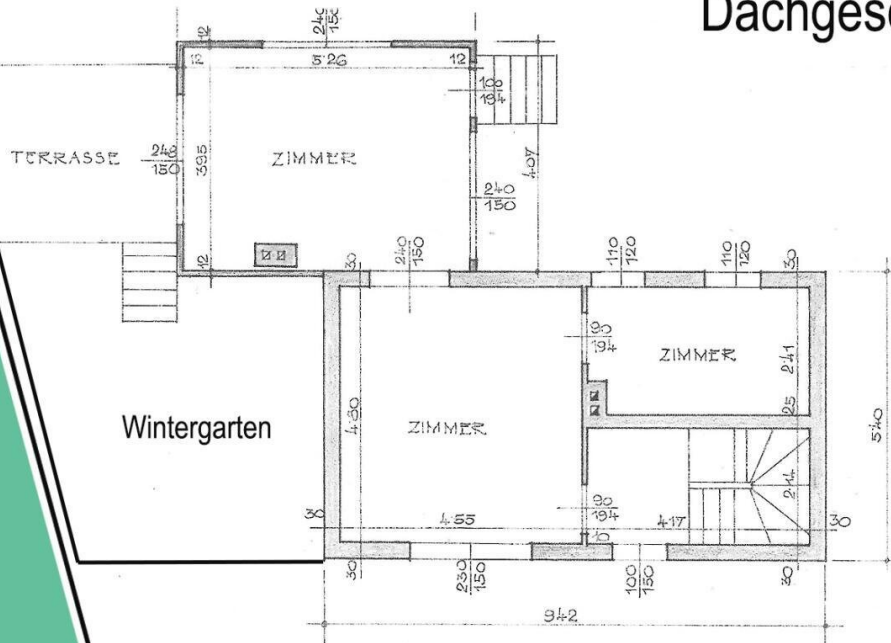


Garage



Dachgeschoss

Wald



Objektbeschreibung

Wohnen am Wald - Topangebot

Ein Haus für Naturliebhaber

Das Objekt wurde 1983 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 225m². Der gepflegte Garten ist mit einer Terrasse sowie einem Wintergarten ausgestattet und von dort können Sie direkt in den Wald hinein spazieren. Im Zuge einer Verlassenschaft steht das Haus zum Verkauf und wird geräumt übergeben. Lassen Sie sich also nicht vom klassischen Mobiliar täuschen, das Haus hat viel Potential und kann ganz dem eigenen Geschmack entsprechend eingerichtet werden. Nach Neuvermessung sind Grundstück und Haus gewachsen!

Raumprogramm:

Erdgeschoss

- Vorraum mit Home Office
- WC
- Bad
- Küche
- Speis
- Wohn/Essbereich

Obergeschoss

- 3 Zimmer veränderbar
- Terrasse
- Wintergarten

- Flur

Kellergeschoss

- Vorraum

- Ölltank

- Sauna

- Werkzeugraum

Doppelgarage

Lage:

Das Heimbautal ist eine beliebte Wohngegend vor den Toren Wiens. In wenigen Minuten sind Supermärkte, Kindergärten, Schulen und Apotheken erreichbar. Eine Busstation befindet sich in der Wohnstraße (Buslinie 453,458) und bringt Sie zur Bahnstation Untertullnerbach (S50). Obwohl im Nahebereich der A1 gelegen kommt es zu keiner Lärmbelästigung!

Stephansplatz: 45 Minuten

Auhof Center 15 Minuten

Höhepunkte:

- Ruhelage in Sackgasse

- Direkt am Wald gelegen

- Viel Potential

Sind Sie neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin oder besuchen Sie unser Video unter

<https://www.youtube.com/watch?v=yha-HWPfnqY>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Klinik <3.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap