

**Einladendes Haus im Grünen! Großer Grund, Südterrasse,  
Keller und Doppelgarage**



gartenseitige Hausansicht

**Objektnummer: 95388**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

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





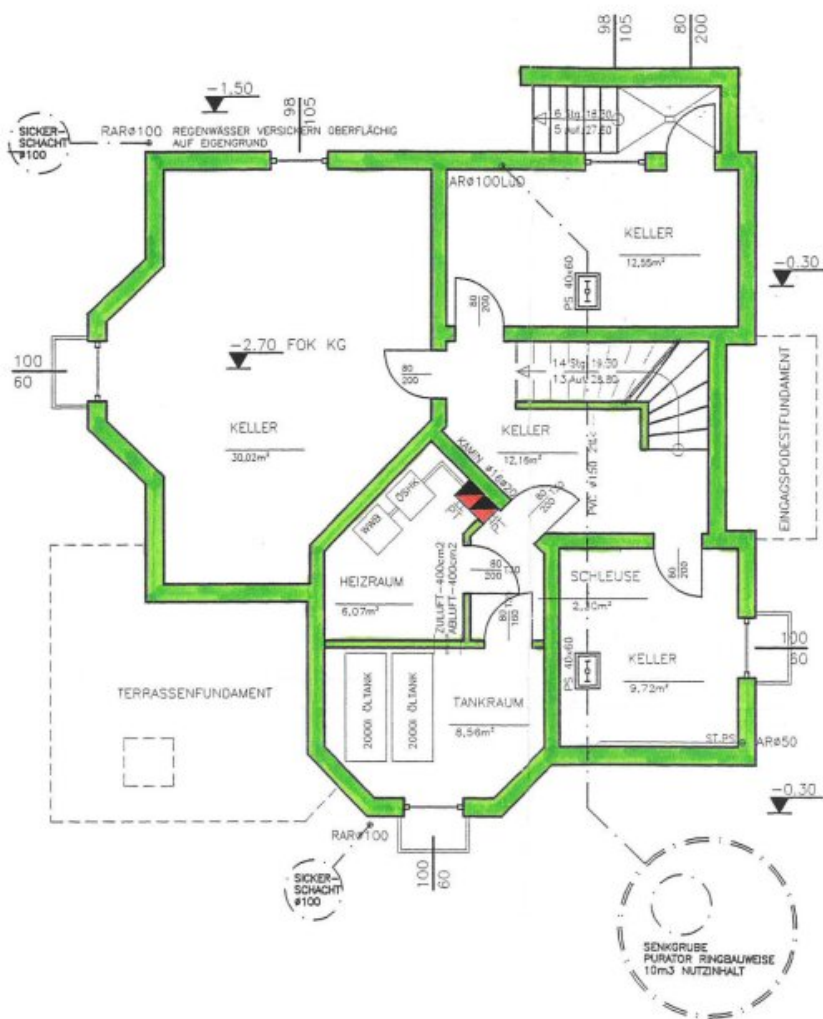












**Kellergeschoß**

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus liegt in ruhiger, naturnaher Wohnlage in Wolfsgraben im Wienerwald auf einem ca. 1.183 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grünraum, zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege beginnen direkt vor der Haustüre.

Das 1998 in Fertigbauweise errichtete Haus bietet großzügige, lichtdurchflutete Wohnräume. Im Erdgeschoß sind alle Räume zentral über die Diele erreichbar, darunter ein Abstellraum, ein separates WC sowie ein flexibel nutzbares Zimmer. Der offen gestaltete Wohnbereich (ca. 36 m<sup>2</sup>) mit großen Fensterflächen und direktem Terrassenzugang geht in den Essbereich und die modern ausgestattete Küche über. Das Dachgeschoß umfasst eine offene Galerie, ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, ein Zimmer mit Balkon, zwei weitere Zimmer sowie einen Schrankraum. Der beheizte Keller erweitert die Nutzfläche um mehrere Räume, darunter ein Bereich mit Dusche und Sauna, Technikräume sowie ein großer Kellerraum mit über 30 m<sup>2</sup> und ein Kellerraum mit Gartenausgang.

Eine Doppelgarage und ein Gartenhäuschen ergänzen das Angebot, der Garten bietet viel Platz zur Erholung und individuellen Gestaltung. Trotz der idyllischen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Infrastruktur in den umliegenden Orten wie Tullnerbach, Pressbaum und Purkersdorf rasch erreichbar. Eine gute öffentliche Anbindung über nahegelegene Bahnhöfe sowie die schnelle Erreichbarkeit der A1 sorgen für eine komfortable Verbindung nach Wien. Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Infrastruktur und eignet sich besonders für Familien und Pendler.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap