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



Luftbild

Objektnummer: 95388

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	161,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	81,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	680.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

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

























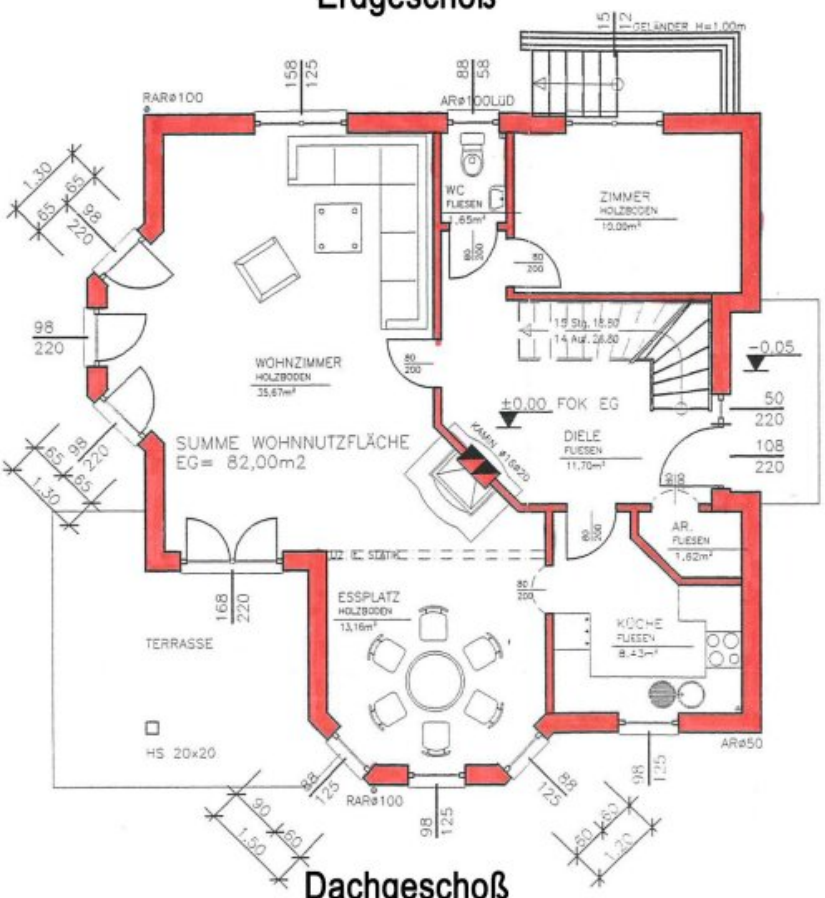




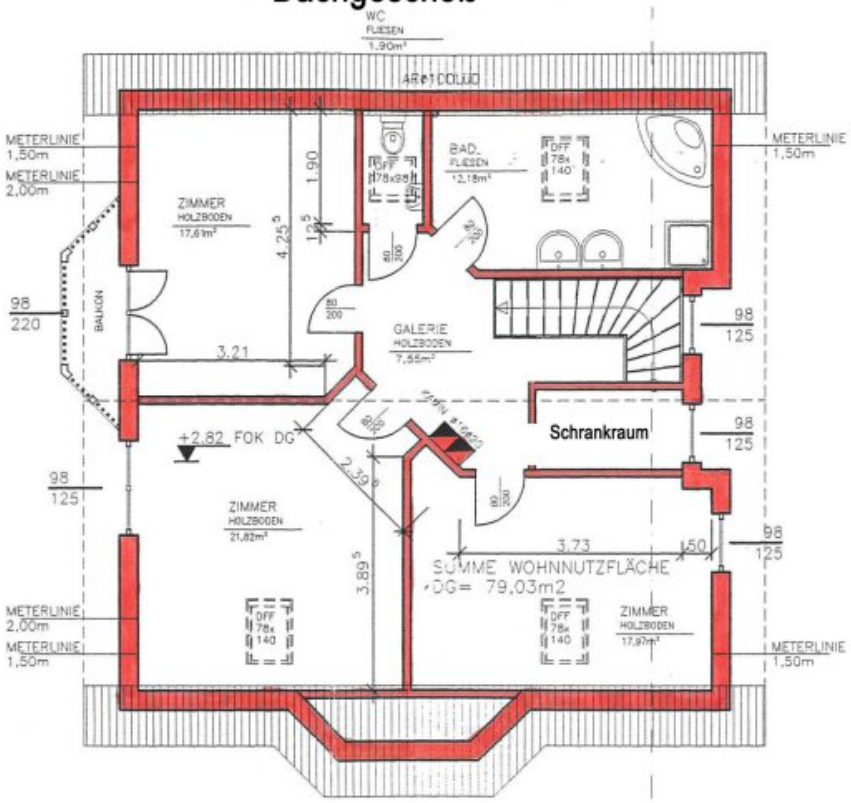


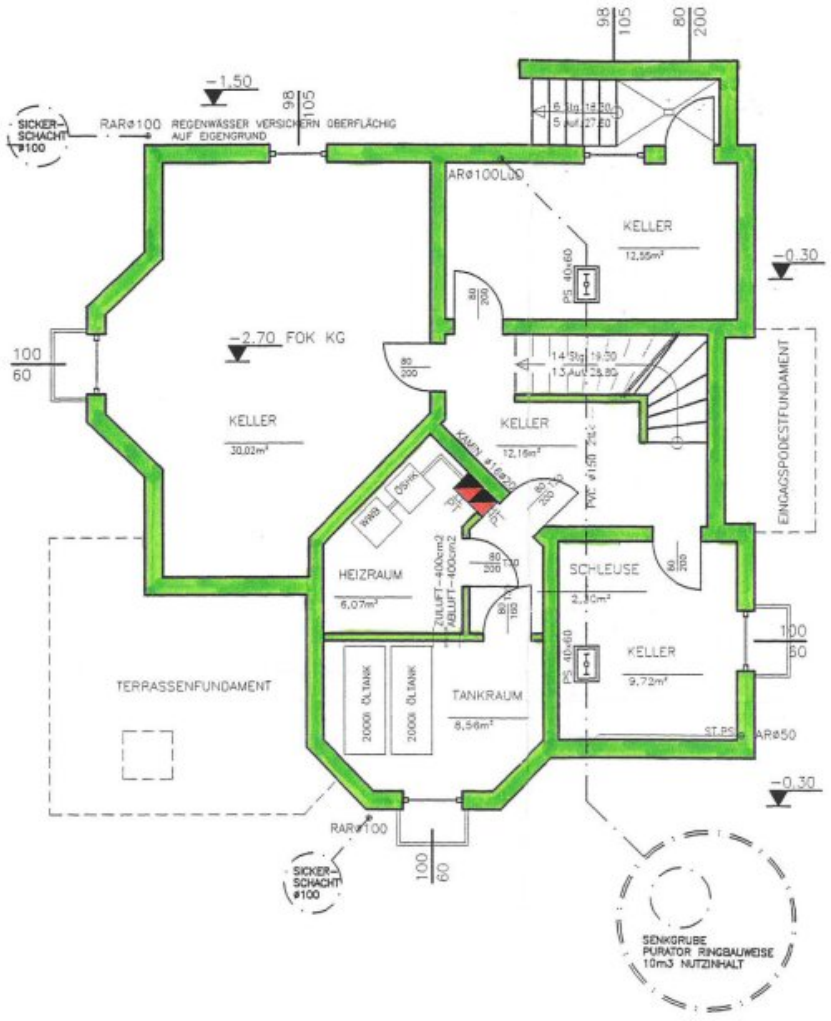


Erdgeschoß



Dachgeschoß





Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus liegt in ruhiger, naturnaher Wohnlage in Wolfsgraben im Wienerwald auf einem ca. 1.183 m² 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 m²) 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 m² 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