

## **Charmantes 3-Zi-Haus mit Pool und großzügigen Nebengebäuden in Wolfsgraben**



**Objektnummer: 6924/373**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	28,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

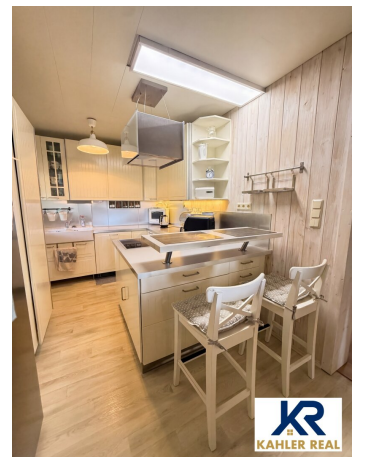


**Andreas Kahler**

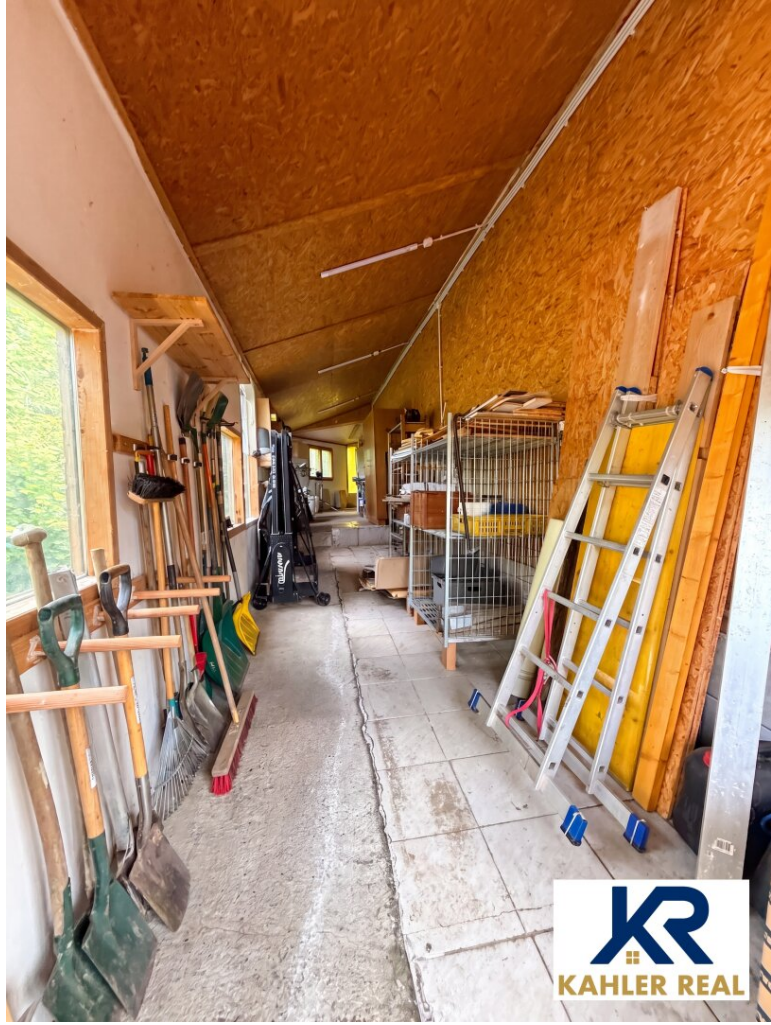
Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz



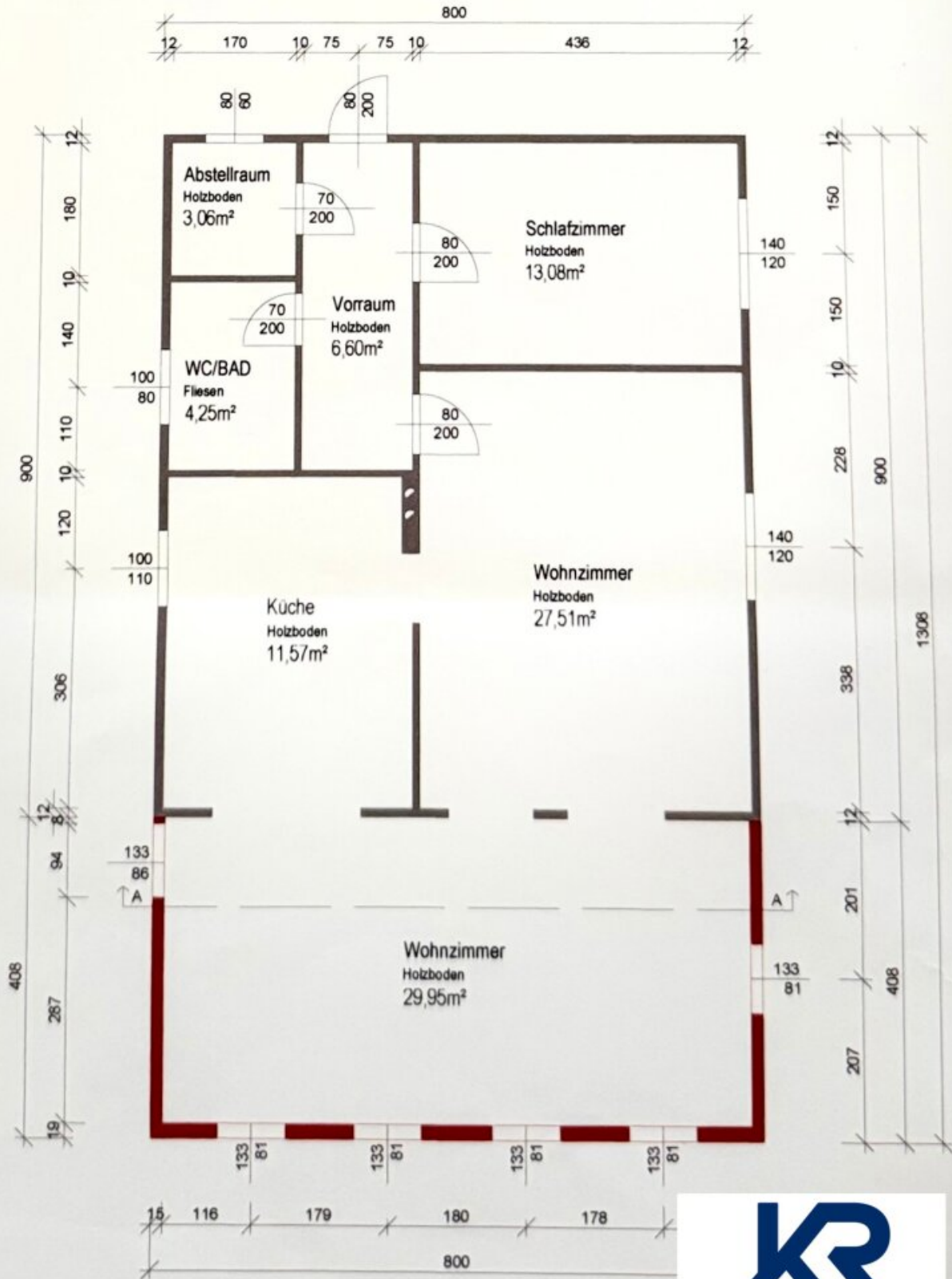




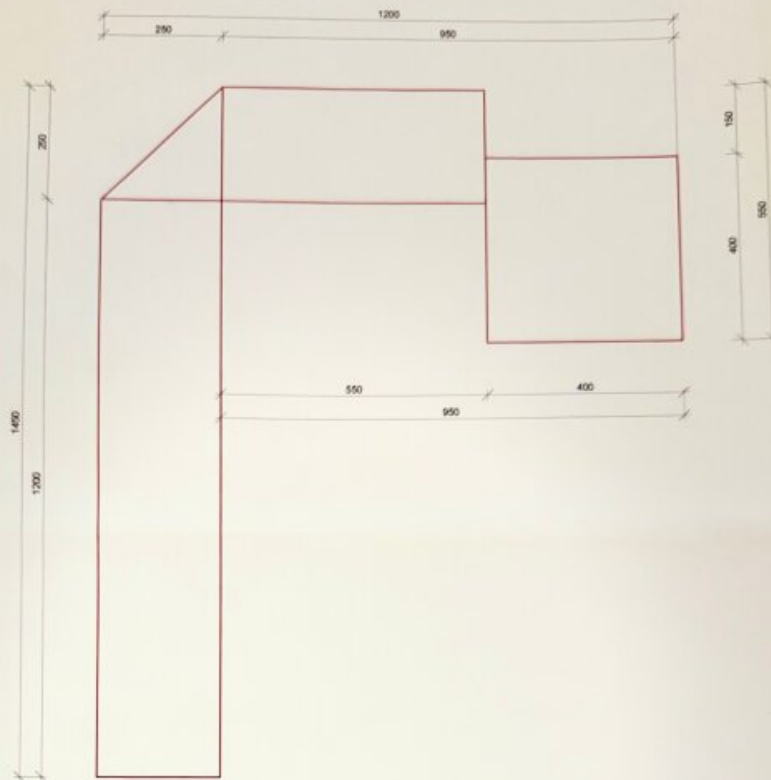




GRUNDRISS



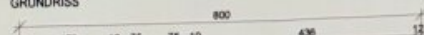
GRUNDRIS VOLLERE



GRUNDRIS KELLERGESCHOSS



GRUNDRIS



# Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333**

## **Raumaufteilung:**

Wohnzimmer - Wohn-Essbereich - Schlafzimmer - Küche - Badezimmer - Vorraum - WC - Abstellraum

**Nebengebäude:** ca. 63 m<sup>2</sup>

**Keller:** ca. 29 m<sup>2</sup>

## **kurz Beschreibung:**

Teile vom Gebäude Bj. 1974 - Zubau und Sanierung 2014 - Gaszentralheizung und Kaminofen - Fenster: Holzisolierglasfenster - Böden: Laminat und Fliesen - Küche inkl Geräte

## **Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3012 Wolfsgraben, Niederösterreich – einem charmanten und gepflegten Haus, das Komfort, Stil und Ruhe perfekt vereint. Dieses attraktive Eigenheim mit einer Wohnfläche von 96,02 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Entspannen.

Das Haus verfügt über drei großzügige Zimmer, die durch hochwertige Laminat- und Parkettböden eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zu kulinarischen Genüssen ein. Besonders hervorzuheben sind die zwei praktischen WCs, die den Alltag erleichtern.

Genießen Sie sonnige Stunden auf der großzügigen Terrasse und der amerikanischen Veranda, die Ihnen einen traumhaften Fern- und Grünblick bieten – hier können Sie die Natur in vollen Zügen erleben und die Seele baumeln lassen. Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Zentralheizung mit Gas, ergänzt durch einen gemütlichen Kamin, der an kalten Tagen für behagliche Stimmung sorgt.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was für eine angenehme Belüftung und viel Tageslicht sorgt. Zwei Stellplätze direkt am Haus gewährleisten komfortables Parken.

Die Verkehrsanbindung ist bestens: Ein nahegelegener Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Ortschaften und in das Stadtzentrum, sodass Sie sowohl Ruhe als auch Mobilität genießen können.

Dieses gepflegte Haus in Wolfsgraben ist eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein gemütliches Zuhause in einer idyllischen Umgebung suchen.

Der Kaufpreis beträgt 450.000,00 €. Überzeugen Sie sich selbst von diesem großartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

## **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

## **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 <2.500m  
Bank <2.500m  
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