Gemütliches Einfamilienhaus in sonniger Grünlage



Frontansicht

Objektnummer: 95472

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	143,00 m²
Nutzfläche:	211,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

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

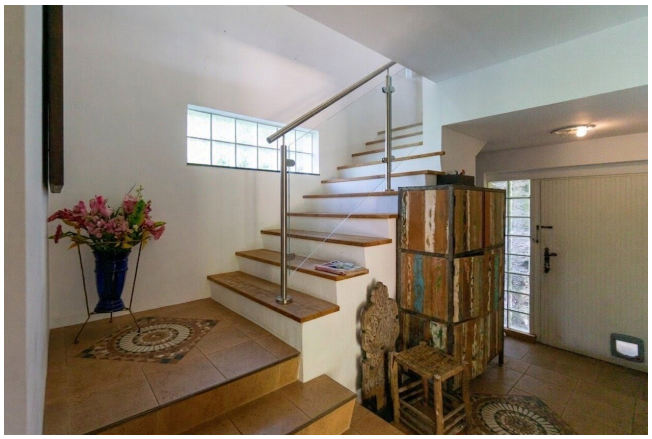
H ?+43 664 394 0880















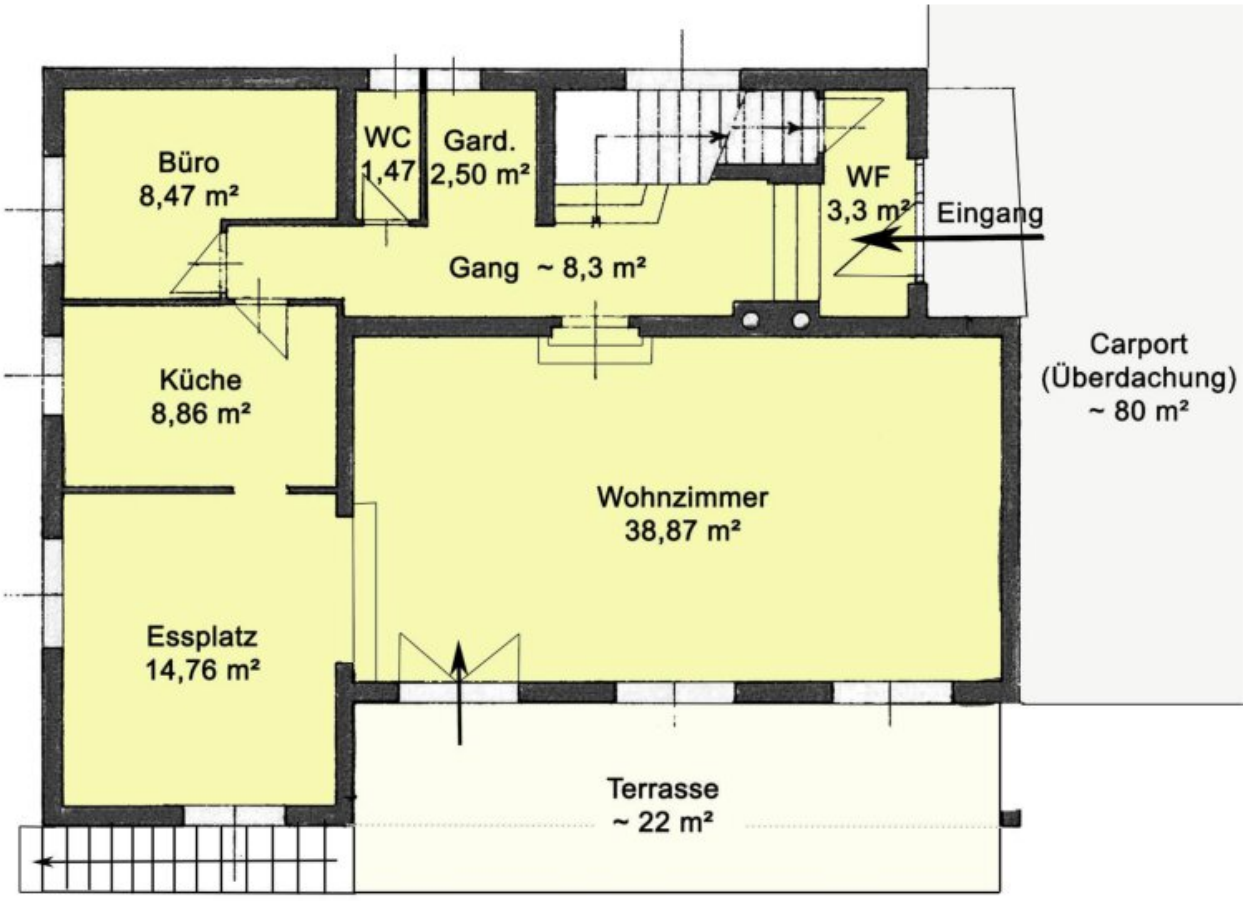


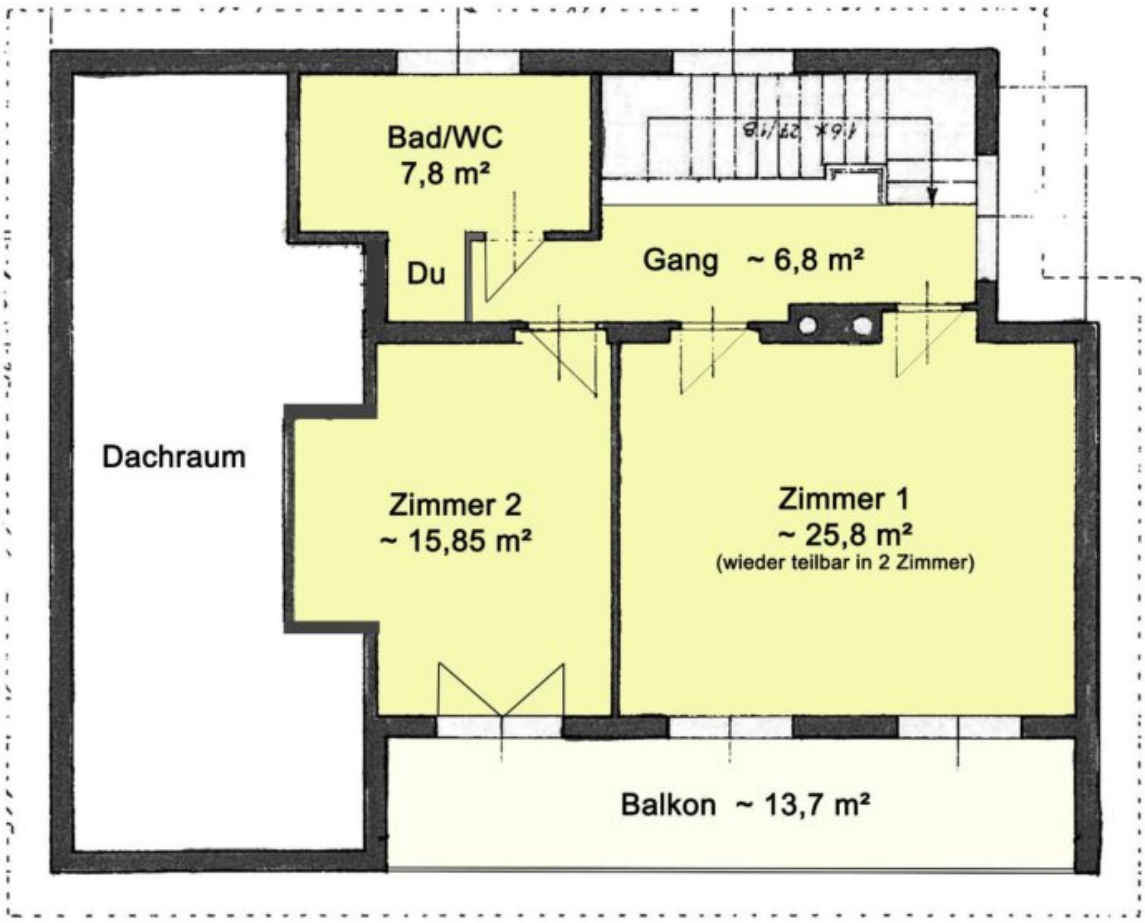


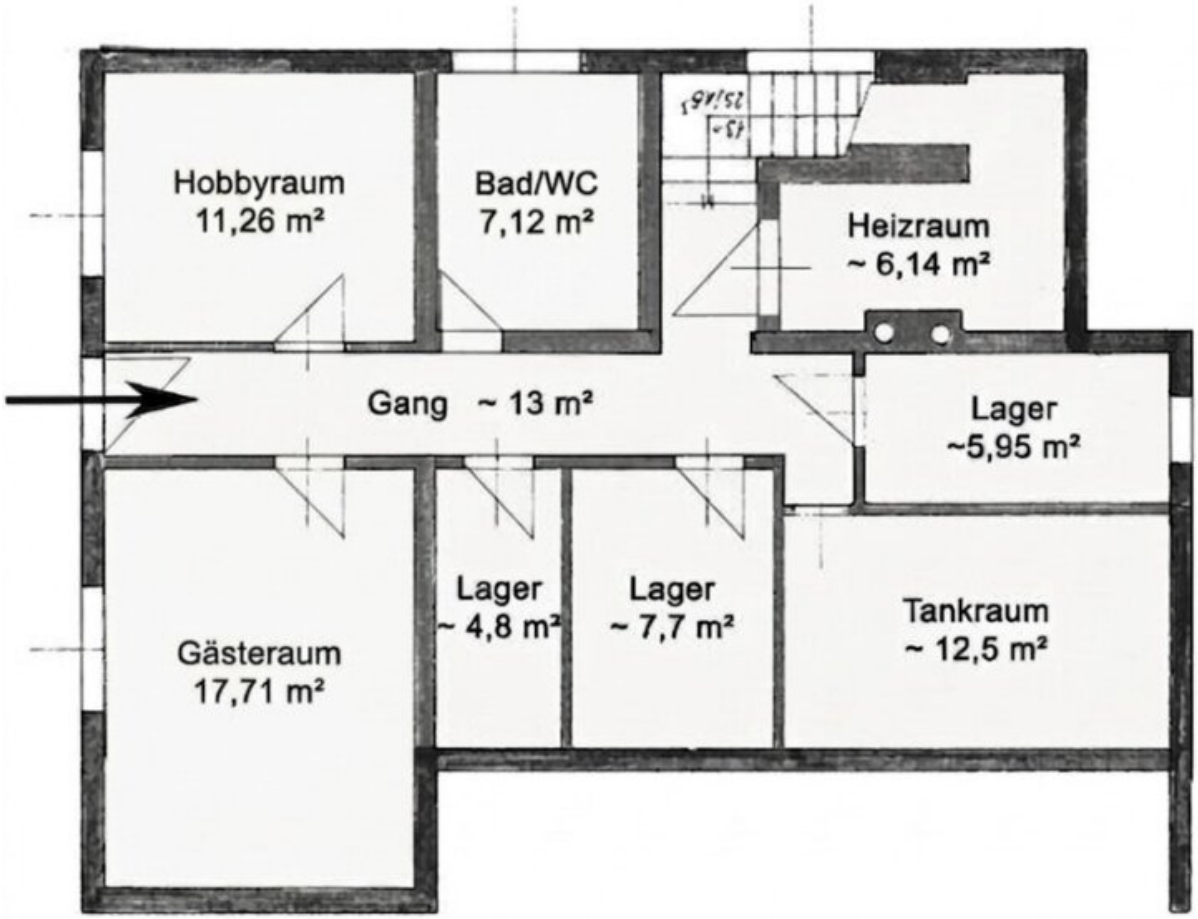


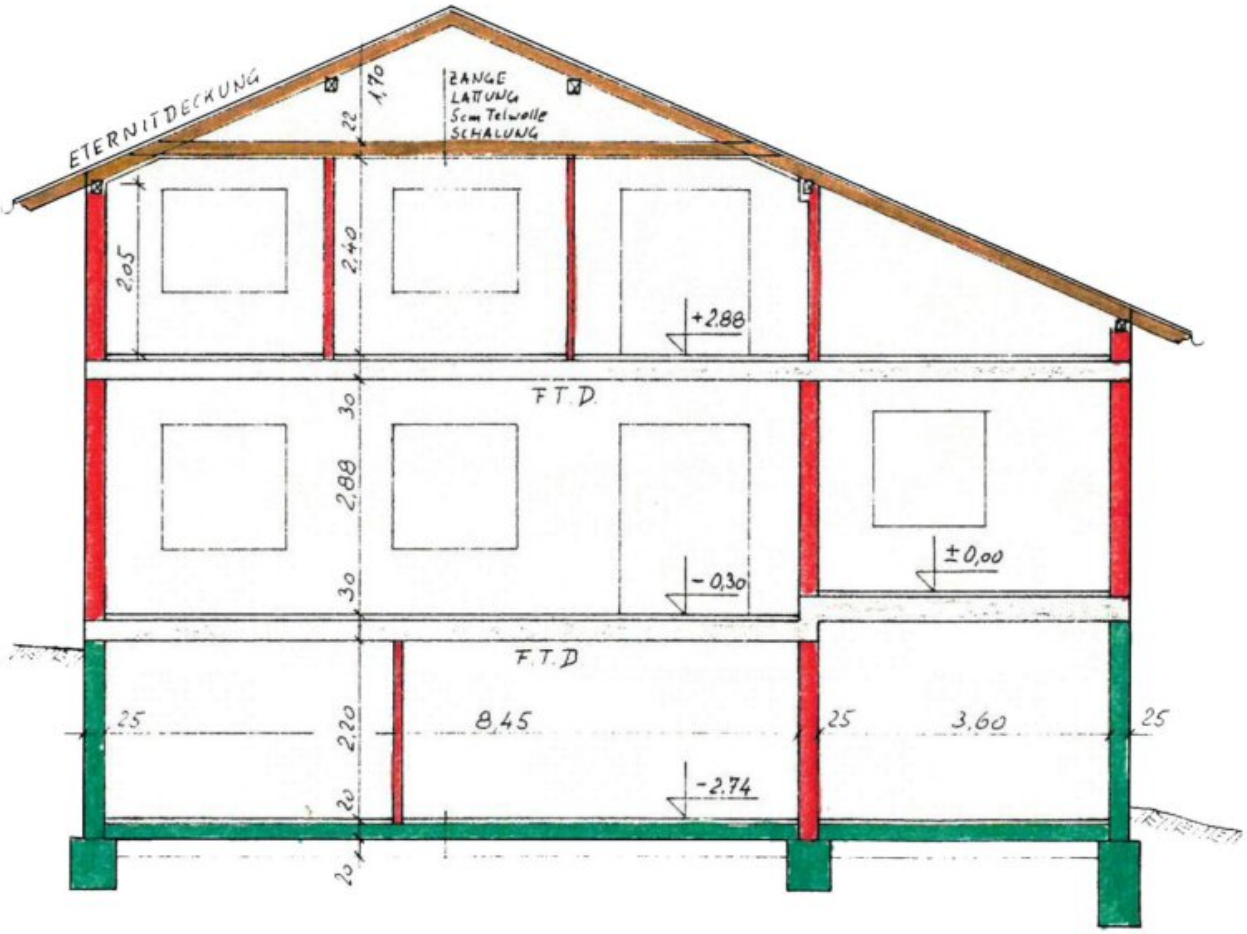





Büro
8,47 m²
WC
1,47
Gard.
2,50 m²
WF
3,3 m²
Eingang
Gang ~ 8,3 m²
Küche
8,86 m²
Wohnzimmer
38,87 m²
Carport
(Überdachung)
~ 80 m²
Essplatz
14,76 m²
Terrasse
~ 22 m²


Bad/WC
7,8 m²
Du
Gang ~ 6,8 m²
Dachraum
Zimmer 2
~ 15,85 m²
Zimmer 1
~ 25,8 m²
(wieder teilbar in 2 Zimmer)
Balkon ~ 13,7 m²


Hobbyraum
11,26 m²
Bad/WC
7,12 m²
Heizraum
~ 6,14 m²
Gang ~ 13 m²
Lager
~5,95 m²
Gästeraum
17,71 m²
Lager
~ 4,8 m²
Lager
~ 7,7 m²
Tankraum
~ 12,5 m²


ETERNITDECKUNG
22
170
ZANGE
LATTUNG
5cm Teilwolle
SCHALUNG
205
240
+2.88
F.T.D
30
288
30
±0,00
-0,30
F.T.D
25
220
8,45
25
3,60
25
20
-2.74
20

Objektbeschreibung

Die ansprechende Immobilie wurde im Jahre 1976 in massiver Ziegelbauweise von einem Baumeister für sich und seine Familie errichtet. Im Jahre 1997 wurden von den derzeitigen Eigentümern einige Adaptierungen vorgenommen, wie u.a. das Zusammenlegen zweier Zimmer zu einem großen im Obergeschoß. Außerdem wurden 2006 die Fenster erneuert und 2011 ein äußerst großzügiges Carport errichtet.

Das Erdgeschoß unterteilt sich in den Eingangsbereich mit WC, Garderobe, Küche, Essbereich, ein Arbeitszimmer sowie in ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Gartenterrasse.

Das Obergeschoß ist mit einem edlen, massiven Eichenparkettboden ausgestattet und bietet seinen zukünftigen Bewohnern einen zentralen Gang, zwei Zimmer und das Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschtisch und WC. Der fast 14 m² große Balkon erstreckt sich über beide Zimmer und bietet einen herrlichen Grünblick nach Süden.

Das Kellergeschoß unterteilt sich einerseits in die Lagerräume sowie in Heiz- und Tankraum, andererseits bietet es aufgrund der Geländesituation an seiner Westseite zwei Räume mit kleinen Fenstern, ein schönes Badezimmer sowie einen direkten Zugang vom Garten aus.

Das Einfamilienhaus befindet sich im Heimbautal, einer Wohnsiedlung der Wienerwaldgemeinde Wolfsgraben, nur 10 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Den Ortskern Wolfsgrabens mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen wie Gemeindeamt mit Postpartner, den Wirtschaftspark, bekannte Gastronomiebetriebe, Freiwillige Feuerwehr und Kindergarten erreicht man in wenigen Autominuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Klinik <3.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <3.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <9.500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap