Wohnen wie im Märchen - Kleinvilla im Parkgarten (Widmung BW)



Objektnummer: 768

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	1987
Wohnfläche:	146,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	495.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

KI-FREIE FOTOS



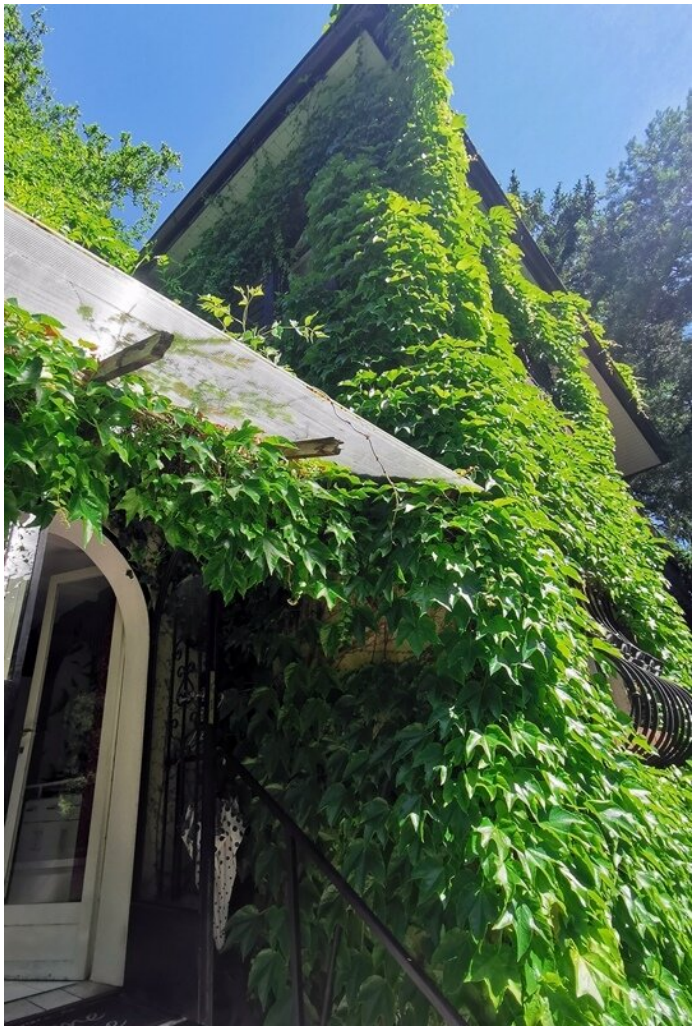


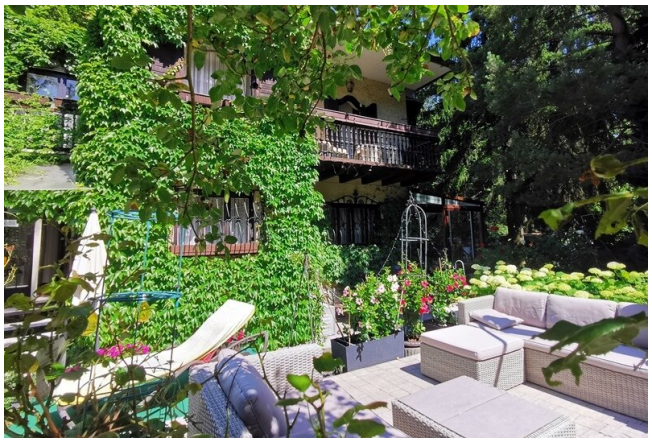














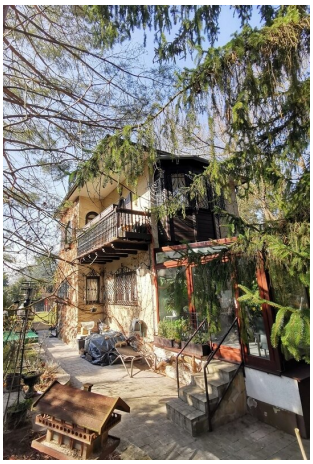






















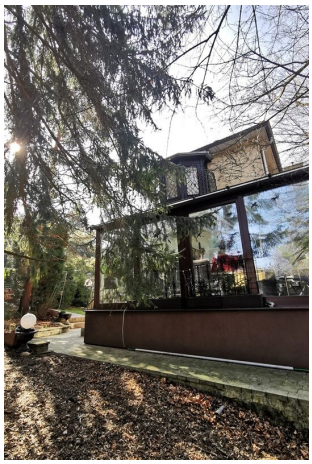


















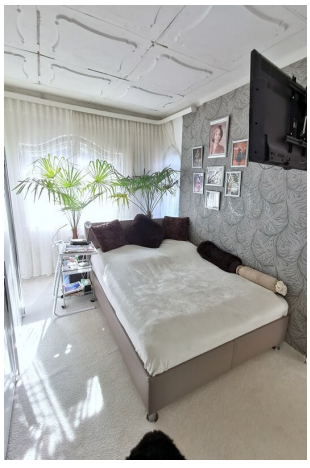








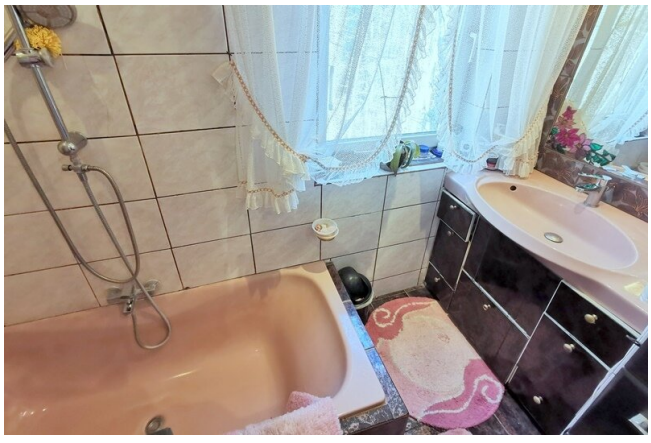




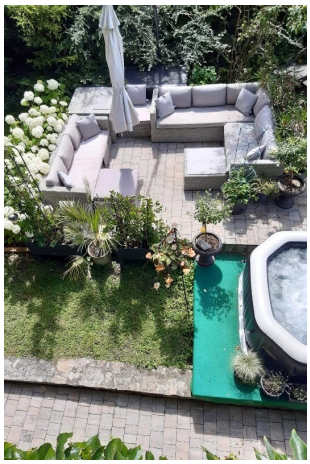


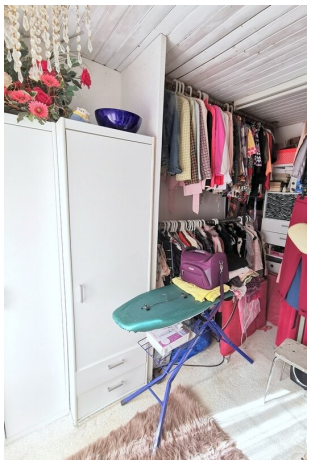













Keller




Raum UG



MOSER
IMMOBILIEN

EIN GUTES GEFÜHL:
DIE RICHTIGE MAKLERIN

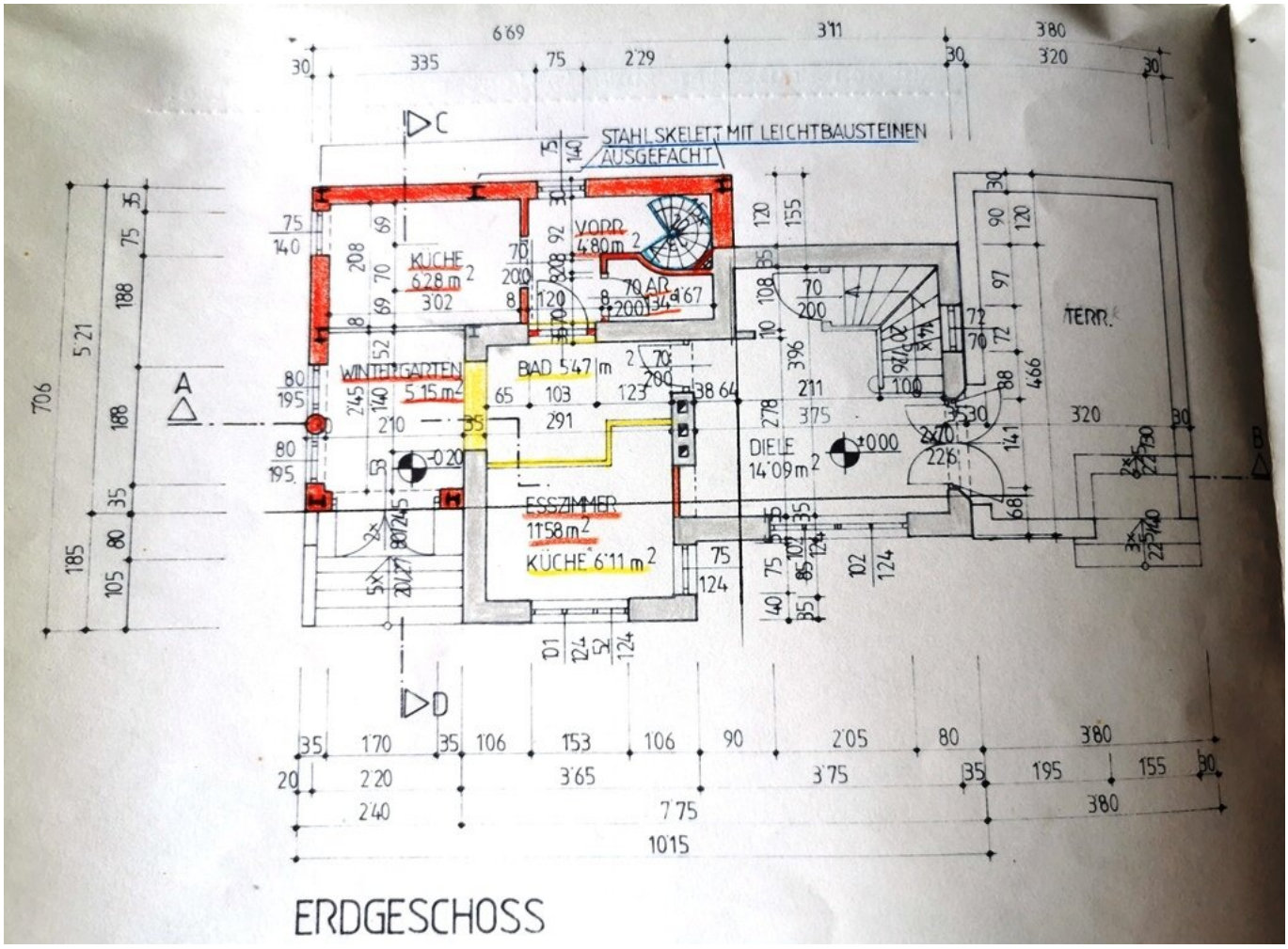
„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt."

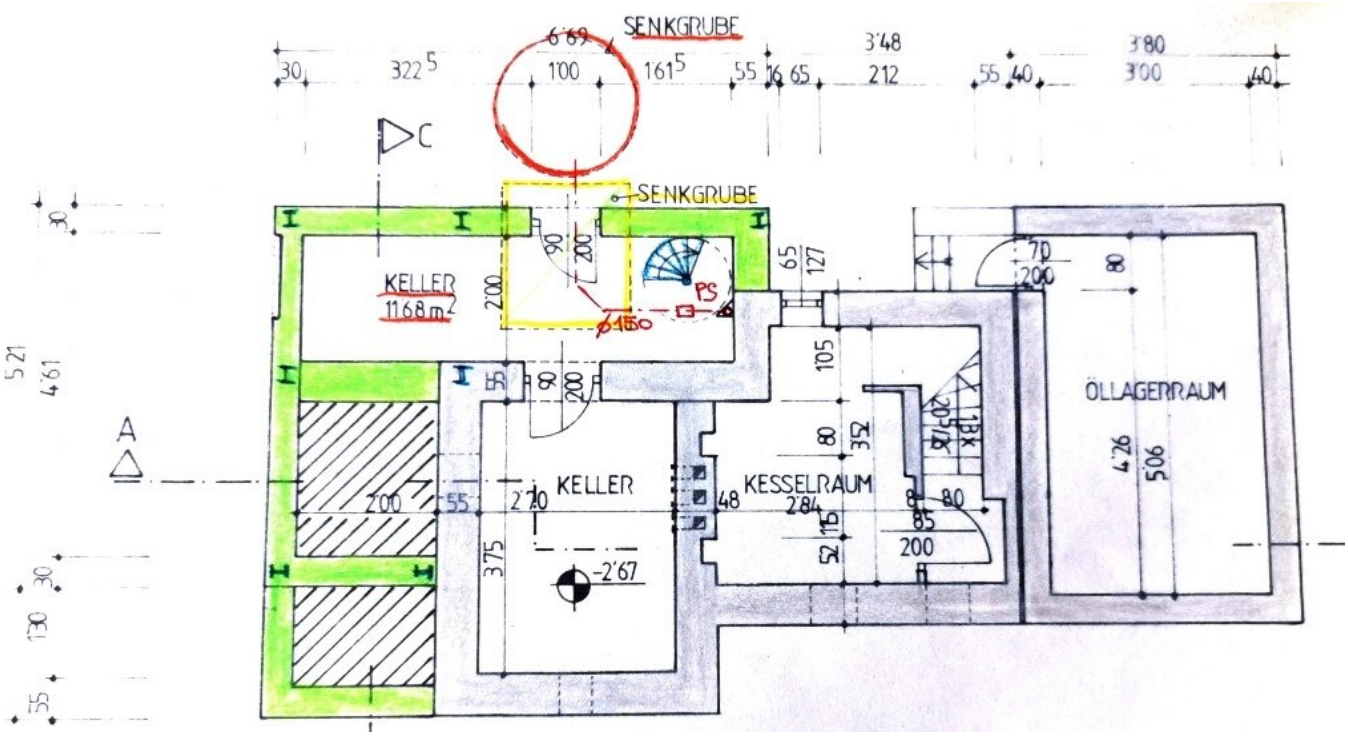
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

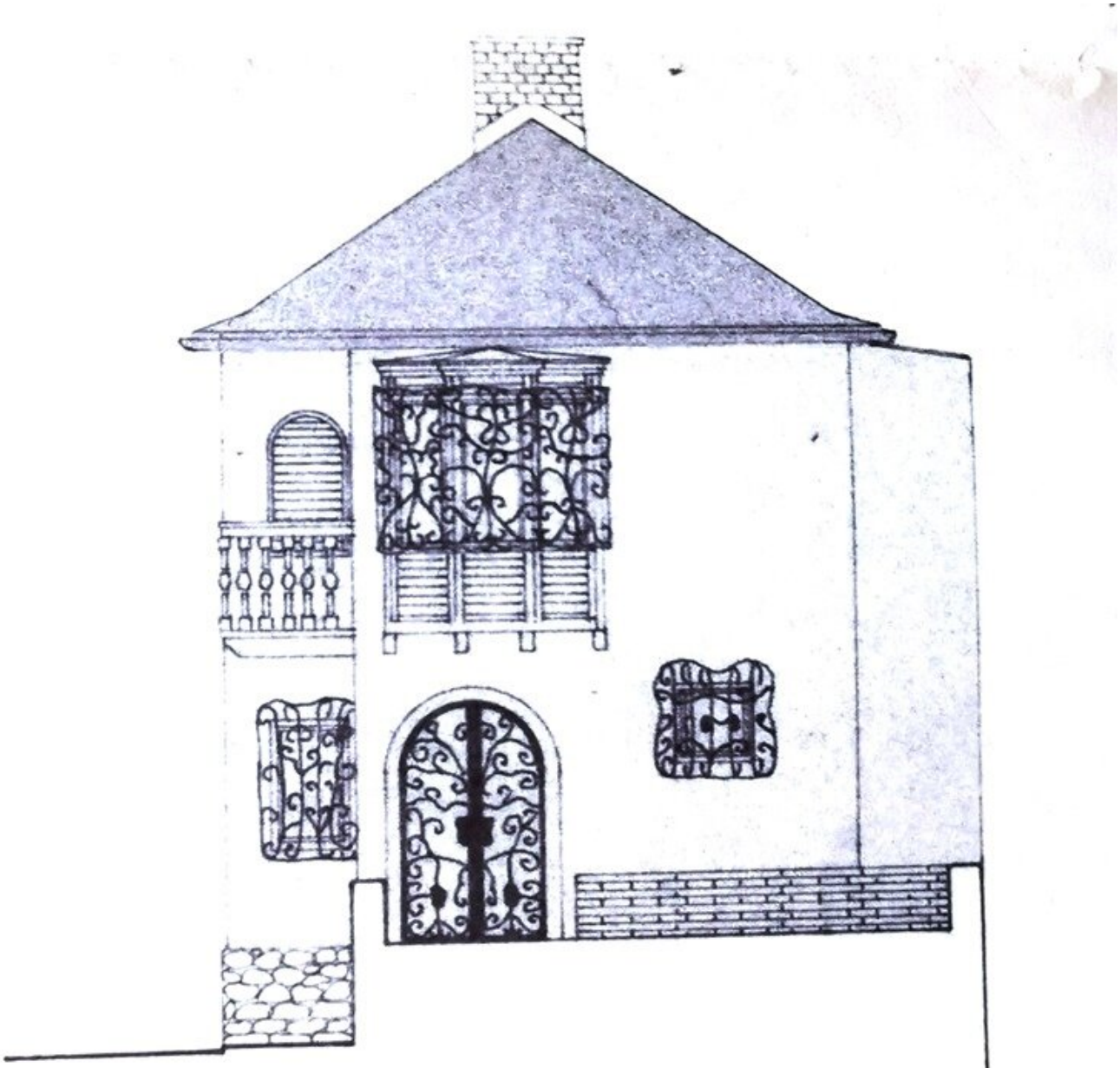
Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

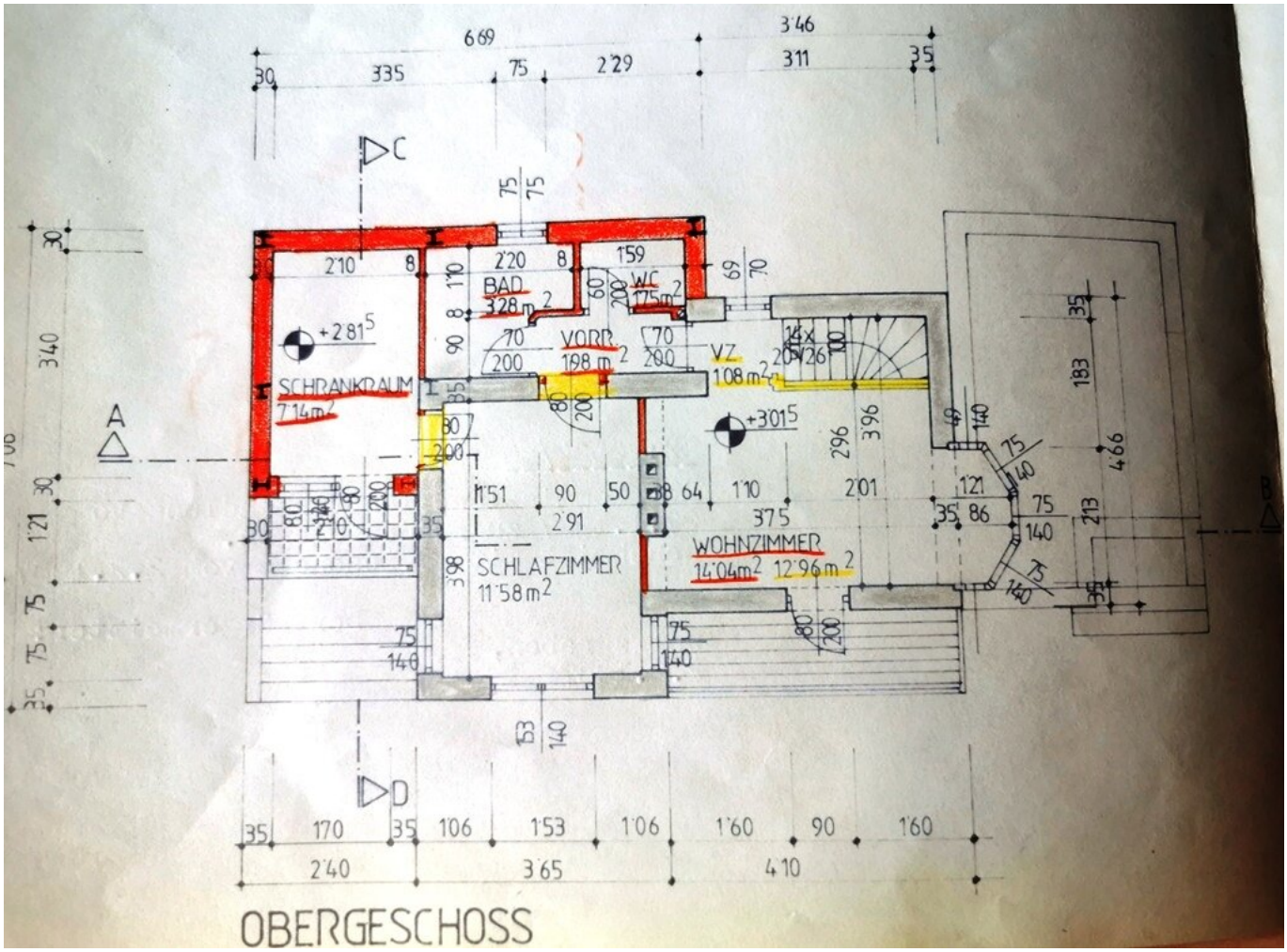
www.moserimmobilien.at

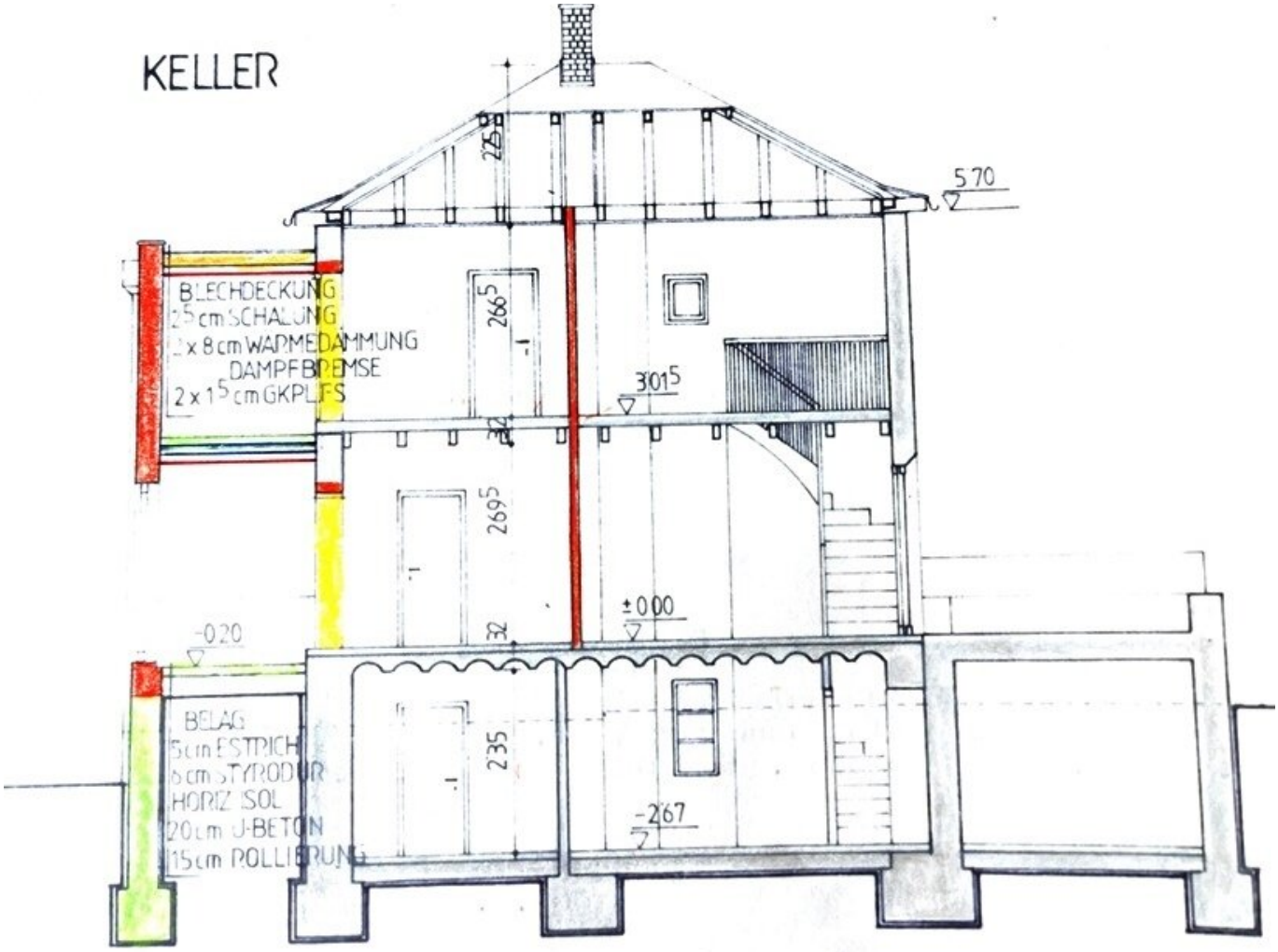

STAHLSKELETT MIT LEICHTBAUSTEINEN AUSGEFACHT
KÜCHE 6.28 m²
VORR. 4.80 m²
WINTERGARTEN 5.15 m²
BAD 5.47 m²
ESSZIMMER 11.58 m²
KÜCHE 6.11 m²
DIELE 14.09 m²
TERR.
A
B
C
D
±0.00
-0.20
ERDGESCHOSS


SENKGRUBE
6'69
3'48
3'80
3'00
322 5
100
161 5
55
16 65
212
55 40
40
C
SENKGRUBE
KELLER
11.68 m²
200
90
200
PS
Ø150
65
127
105
70
200
80
ÖLLAGERRAUM
4'26
506
A
5 21
4'61
55
90
200
KELLER
2'10
200
55
375
-2'67
KESSELRAUM
2'84
48
80
352
80
85
200
52
15
30
130
30
55

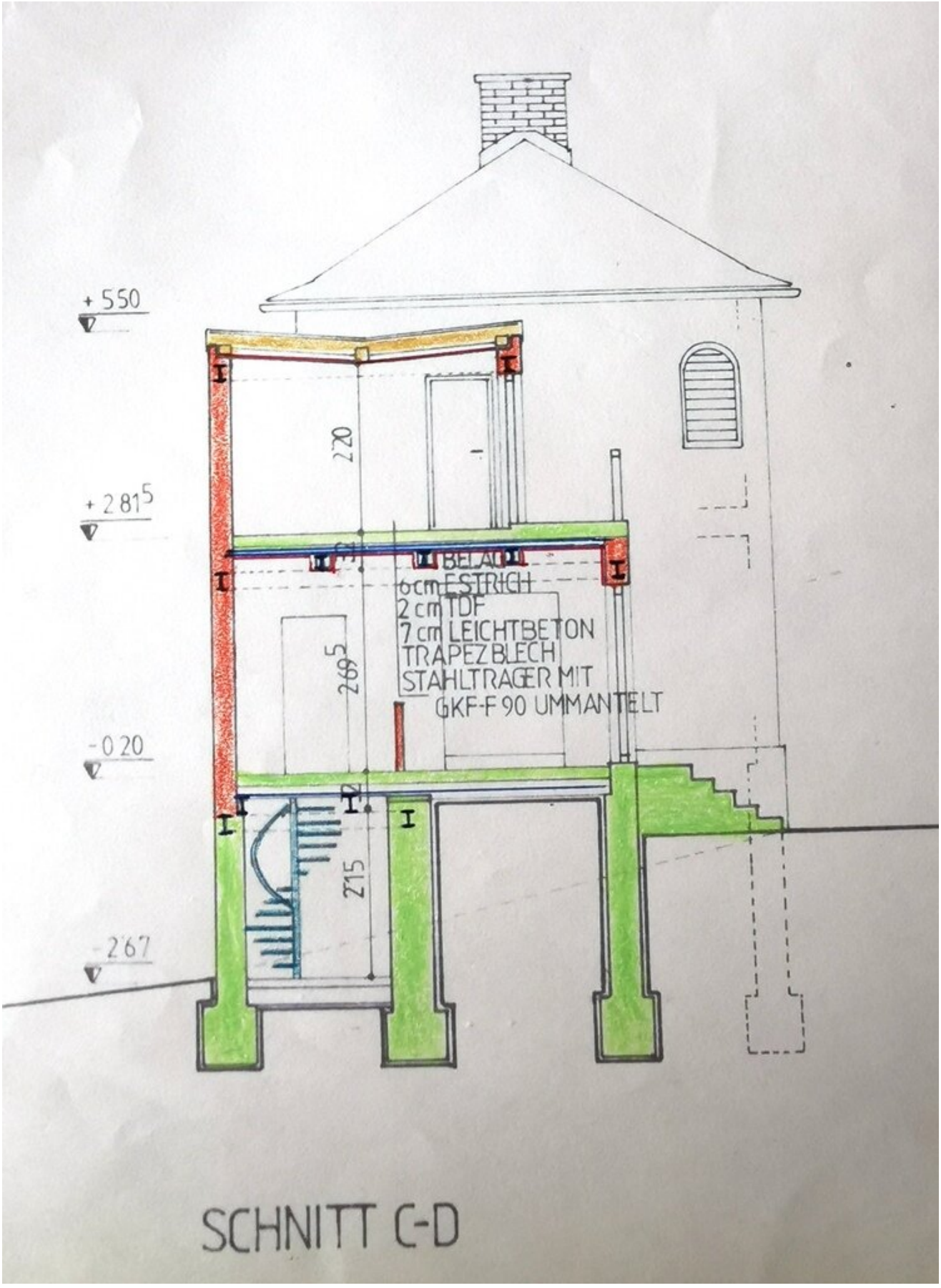


NORDOSTANSICHT

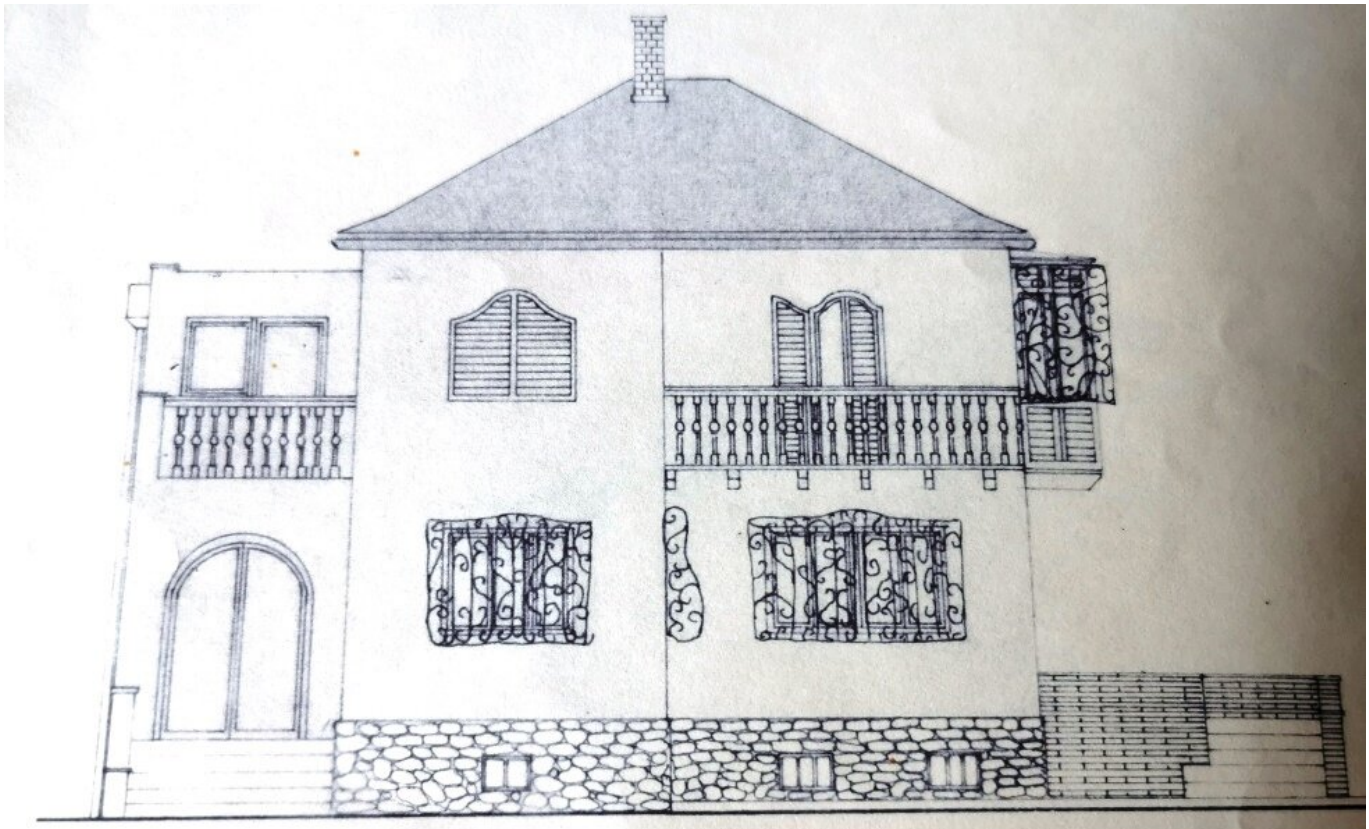

BAD
3'28 m2
WC
1'75m2
VORR.
1'98 m2
VZ
1'08 m2
SCHRANKRAUM
7'14m2
SCHLAFZIMMER
11'58 m2
WOHNZIMMER
14'04m2
12'96 m2
+2'81'5
+3'01'5
A
B
C
D
OBERGESCHOSS


KELLER
5.70
BLECHDECKUNG
2.5 cm SCHALUNG
2 x 8 cm WARMEDÄMMUNG
DAMPFBREMSE
2 x 1.5 cm GKPLFS
266.5
301.5
269.5
±0.00
-0.20
BELAG
5 cm ESTRICH
6 cm STYRODUR
HORIZ ISOL
20 cm U-BETON
15 cm ROLLIERUNG
235
-267

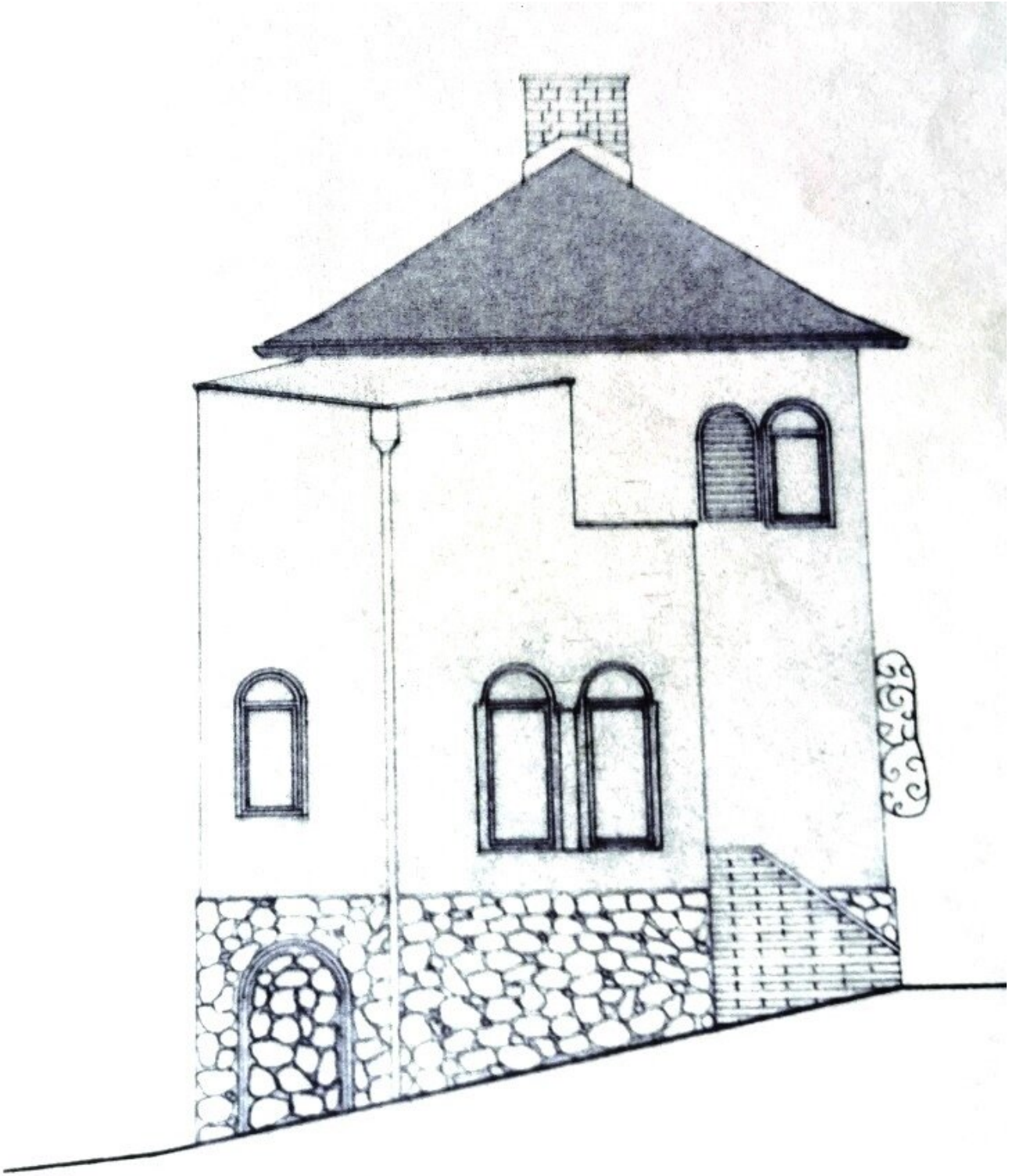
SCHNITT A-B


+ 5.50
+ 2.81.5
- 0.20
- 2.67
2.20
2.69.5
2.15
BELAG
6cm ESTRICH
2cm TDF
7cm LEICHTBETON
TRAPEZBLECH
STAHLTRAGER MIT
GKF-F 90 UMMANTELT

SCHNITT C-D



SÜDOSTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

Objektbeschreibung

BJ 1961/1987/2024 – Massivbau, teilweise modernisiert, teilweise renovierungswürdig, Energieausweis in Arbeit

Ca. 146m² Wohn-/Nutzflächen auf drei Ebenen plus Balkon,

Terrasse und Carport

Erdgeschoß (ca. 58m² inkl. Wintergarten):

Entrée mit Garderobe, Küche mit Durchreiche, Speis, Esszimmer, (Wohn-) Zimmer mit Treppenaufgang und Kaminofen, beheizter Wintergarten (auch von außen begehbar)

Obergeschoß (ca. 40 m² Wohnfläche plus Balkon)

(Wohn-) Zimmer, Diele, Zimmer, Kabinett, Badezimmer mit Wanne, WC extra

Untergeschoß/Keller (ca. 48 m² Wohn-/Nutzfläche – von außen begehbar)

Stauraum mit Waschmaschinenanschluss, Technikraum, Raum zur besonderen Verwendung (Hobby, Gästezimmer), Bad mit Dusche und WC, Lager/Werkstätte/Kellerraum

Technik/Anschlüsse:

Neue (2024) Pelletsheizung, Kaminofen, Strom, Ortswasser, Kanal

Ca. 1.239 m² außergewöhnlich schöner, parkartiger Garten mit Altbaumbestand (Widmung Bauland-Wohngebiet)

Highlights

• Märchenhaft Kleinvilla mit vielen entzückenden Details

• Ruhige Grünlage mit vielen Sonnenstunden

• Großzügige Terrassenflächen, die das Erdgeschoß umgeben und Balkon im Obergeschoß

• Räumlichkeiten, die es wert sind, verschönert zu werden

• Beheizter, neuwertiger Wintergarten – auch als Wohnraum nutzbar

• Außergewöhnlich schönes, parkartiges Grundstück mit Altbaumbestand

• Wenige Fahrminuten zu aller erdenklicher Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Anlaufstellen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Kulturstätten, medizinscher Versorgung etc.

• Speckgürtel von Wien: nur 13 (23. Bezirk) bzw. 15 (14. Bezirk) Autominuten zur Wiener Stadtgrenze

…ein bezauberndes Herzensprojekt für jene, die das Besondere suchen und eine gemütliche, einzigartige Wohnumgebung zu schätzen wissen – ideal für naturliebende Menschen befindet sich dieses Haus auf einem der idyllischsten Grundstücke der schönen Wienerwald-Gemeinde Wolfsgraben im beliebten Ortsteil Heimbautal…

Kaufpreis: € 495.000,-

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <3.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <9.000m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap