Wohnen auf einer Ebene – modern, großzügig und mitten im Wienerwald



Objektnummer: 1633/528

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	184,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	946,00 m²
Keller:	17,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.350.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amar Nalic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau










KI bearbeitet






KI-bearbeitet






















KI-bearbeitet
fortuna
REAL


KI-bearbeitet
fortuna
REAL

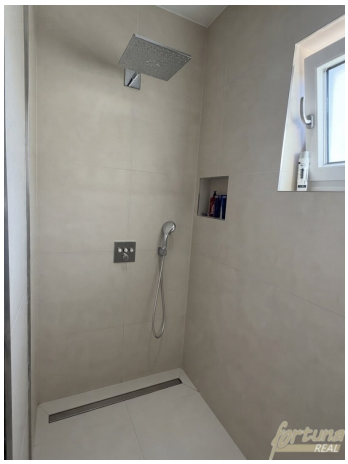

fortuna
REAL

















Objektbeschreibung

Wohnen auf einer Ebene – modern, großzügig und mitten im Wienerwald

Inmitten der idyllischen Wienerwaldgemeinde **Wolfsgraben** erwartet Sie dieser außergewöhnliche, moderne und barrierefreie Bungalow, der in den Jahren **2020–2021** errichtet wurde.

Auf einem großzügigen, ebenen Grundstück vereint die Immobilie modernes Wohnen mit viel Privatsphäre und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Der liebevoll angelegte Garten, der **beheizbare Pool mit Solardusche** sowie die großzügige Liegewiese schaffen eine private Wohlfühloase für die ganze Familie.

Von der sonnigen Terrasse genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne. Die unmittelbare Nähe zu Wald und Bach sorgt für ein angenehmes Wohnklima und macht die Lage besonders attraktiv für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Ein besonderes Highlight: das Gartenhaus/Nebengebäude

Eine massive, hochwertig ausgeführtes **Gartenhaus mit eigenem WC, überdachter Terrasse und vorbereiteten Anschlüssen für eine Outdoor-Küche** erweitert das Nutzungsspektrum dieser Immobilie erheblich.

Ob als **Gästehaus, Homeoffice, Atelier, Hobbybereich oder privater Rückzugsort** – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Großzügiges Wohnen auf einer Ebene

Der Bungalow verfügt über rund **183 m² Wohnfläche** und bietet sämtliche wesentlichen Wohnbereiche komfortabel auf einer Ebene.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende, über **55 m² große Wohn- und Essbereich**. Die maßgefertigte Tischlerküche ist mit hochwertigen **Bosch-Geräten** ausgestattet und fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohnbereich ein.

Großzügige, bodentiefe Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, moderne Atmosphäre. Gleichzeitig ermöglichen sie einen direkten Zugang zum Garten und zur Terrasse.

Vier südseitig ausgerichtete Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Zwei modern ausgestattete Badezimmer – eines davon mit **Whirlpool-Badewanne**, das zweite mit komfortabler **Walk-in-Dusche** – sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein Hauswirtschaftsraum und ein praktischer Abstellraum runden das durchdachte Raumangebot ab.

Großzügige Nebenflächen & zusätzliches Ausbaupotenzial

Neben der großzügigen Wohnfläche bietet die Liegenschaft zahlreiche zusätzliche Nutz- und Nebenflächen:

- Keller
- **Doppelgarage mit E-Anschluss**
- ca. **200 m² großer Dachboden** mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
- massives Gartenhaus/Nebengebäude mit eigenem WC und überdachter Terrasse
- beheizbarer Pool mit separater Pool-Wärmepumpe

Gerade der großzügige Dachboden eröffnet zusätzliche Möglichkeiten und bietet interessantes Potenzial für zukünftige Erweiterungen – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen.

Moderne Haustechnik & hochwertige Ausstattung

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Niveau und verfügt unter anderem über:

- Photovoltaikanlage mit ca. **10 kWp**
- Luft-Wärmepumpe

- Fußbodenheizung
- separate Pool-Wärmepumpe
- Klimaanlage
- elektrisch bedienbare Außenrollläden
- Keyless-Zugang
- integriertes Audio-Sound-System
- WLAN-Verstärker
- vorbereitete Anschlüsse für Insektenschutzgitter
- E-Anschluss in der Doppelgarage

Die Kombination aus moderner Haustechnik, hochwertiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen macht dieses Haus zu einem komfortablen und zukunftsorientierten Zuhause.

Außenbereich mit individueller Gestaltungsmöglichkeit:

Noch Raum für die eigenen Ideen: Die Außenflächen im Bereich der Zufahrt und Garage sind noch nicht final gestaltet. Der zukünftige Eigentümer kann hier seine persönlichen Vorstellungen einbringen und die Ausführung – etwa mit hochwertigen Pflastersteinen oder Terrassenplatten – selbst bestimmen. Ein schöner Vorteil, denn Gestaltung und Material können so ganz nach dem eigenen Geschmack ausgewählt werden.

Naturverbunden und dennoch bestens angebunden

Die Lage in **Wolfsgraben** verbindet die Ruhe und Lebensqualität des Wienerwaldes mit einer

ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Ein besonderer Vorteil: Die Bushaltestelle mit den Linien **253, 453 und 458 befindet sich nur rund 20 Meter vom Haus entfernt**.

Die umliegenden Gemeinden **Pressbaum, Purkersdorf und Tullnerbach** sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der naturnahen Umgebung und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten des Wienerwaldes.

Auch im Ort selbst finden Sie eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Kindergarten, Gastronomie, Vinothek und Post befinden sich direkt in Wolfsgraben.

Für Sport- und Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten – von Spaziergängen und Radtouren über Reiten und Beachvolleyball bis hin zur Erholung rund um den nahegelegenen Wienerwaldsee.

Eine Immobilie mit außergewöhnlicher Lebensqualität

Dieser moderne Bungalow bietet eine seltene Kombination aus **großzügigem Wohnen auf einer Ebene, moderner Haustechnik, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlichen Freizeitmöglichkeiten**.

Der weitläufige Garten mit beheizbarem Pool, die vielseitig nutzbare Garten-Dependance, die großzügige Doppelgarage sowie der rund 200 m² große Dachboden mit zusätzlichem Ausbaupotenzial machen diese Liegenschaft besonders interessant.

Ein Zuhause für alle, die viel Platz, Komfort, Privatsphäre und Natur miteinander verbinden möchten – und dabei auf eine gute Anbindung nicht verzichten wollen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m

Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap