

**Sommer im eigenen Garten mit Pool, Kaminfeuer im
Winter – ein Haus fürs ganze Jahr**



Südostseitige Straßenansicht

Objektnummer: 95558

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	223,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	107,00 m²
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

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

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 993 1248





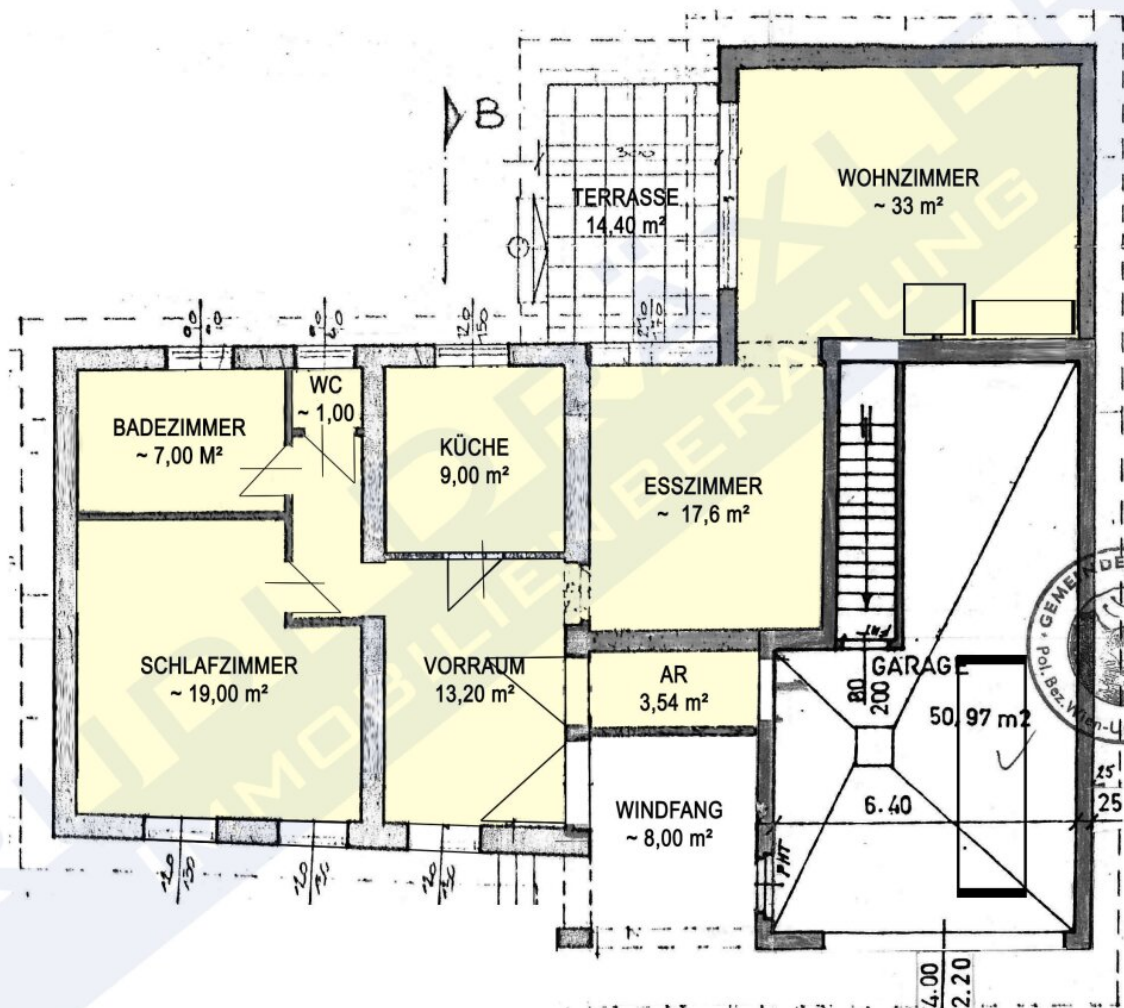


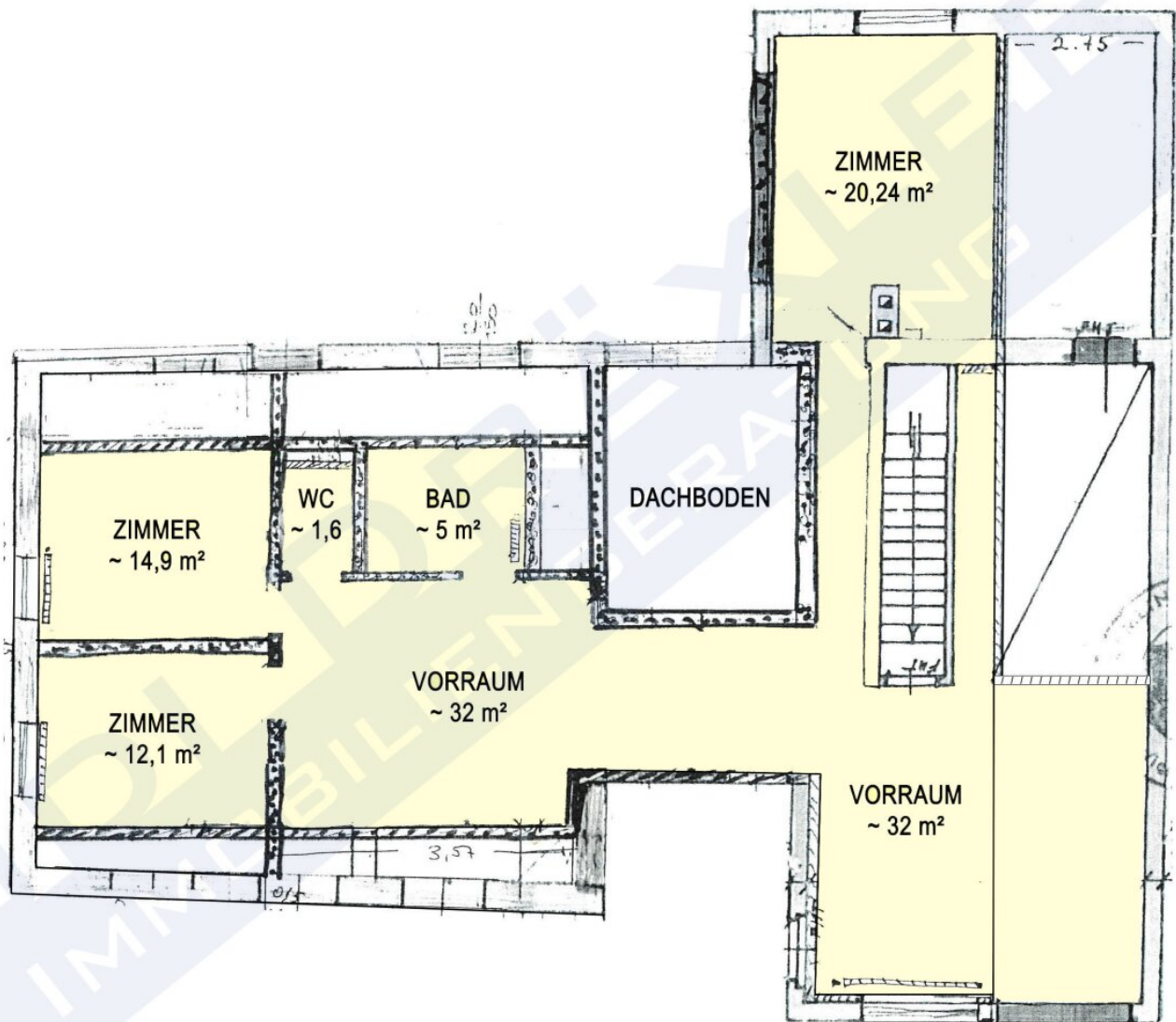


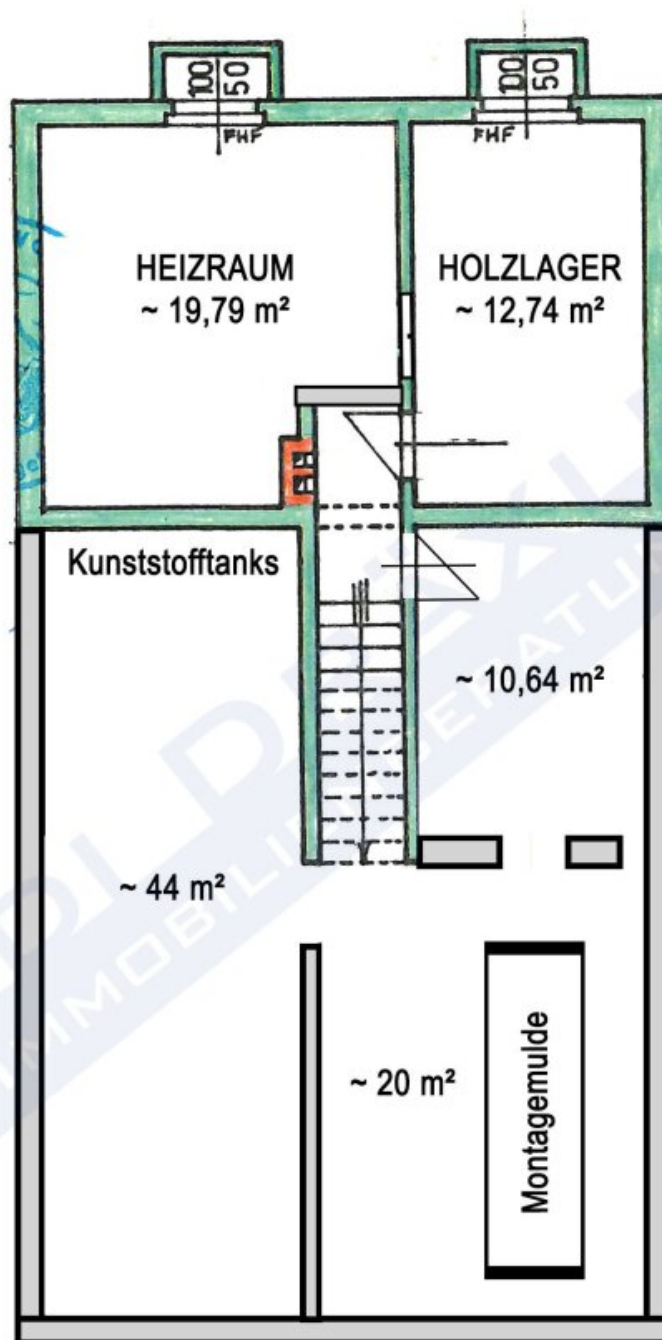












Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet viel Platz, Privatsphäre und Wienerwaldidylle. Das ursprünglich vermutlich aus den 1920er-Jahren stammende Haus wurde **1979 massiv erweitert** und später durch den Dachbodenausbau ergänzt.

Auf zwei Ebenen stehen **über 220 m² Wohnfläche** zur Verfügung: Im Erdgeschoß befinden sich Küche, Schlafzimmer, Bad, WC, Esszimmer, Wohnzimmer und Abstellraum. Das Dachgeschoß bietet drei weitere Zimmer, Duschbad, WC und einen großzügigen Vorbereich. Besonders gemütlich ist das Wohnzimmer mit **sichtbaren Holzbalken, Kachelofen und offenem Kamin** sowie Ausgang auf die südwestseitige Terrasse mit Markise und Blick in den Garten.

Das knapp **1.200 m² große, ebene Grundstück** begeistert mit einem liebevoll gepflegten Garten, dichter Thujenhecke, viel Privatsphäre und einem **überdachten, windgeschützten Pool**. Zusätzlich stehen eine große Garage mit Montagmulde, über 100 m² Keller sowie eine Gartenhütte zur Verfügung.

PV-Anlage mit BYD-Batteriespeicher, 2-fach verglaste Bayerwald-Fenster, das 2020 erneuerte Bad im Erdgeschoß, die 2023 gestrichene Fassade und eine Alarmanlage sind weitere Pluspunkte.

Zu beachten: Die **Öl-/Holz-Heizung aus 1981 muss erneuert werden**.

Auch für die Zukunft interessant: Laut aktuellem Bebauungsplan sind **35 % des Grundstücks verbaubar** – bei rund 1.194 m² somit ca. **418 m²**. Derzeit sind etwa 195 m² verbaut.

Die Lage verbindet **Ruhe und Natur mit guter Infrastruktur**: Kindergarten, Feuerwehr und Ortszentrum sind gut erreichbar. Busverbindungen führen Richtung Tullnerbach, Pressbaum und Wien 14. und 23. Bezirk sowie zum **Schulzentrum Norbertinum** mit Volksschule, Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule. Der **Wienerwaldsee ist mit dem Fahrrad in ca. 10–15 Minuten** erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Tullnerbach und Pressbaum; besonders praktisch liegt der **BILLA** An der Stadlhütte in Purkersdorf.

Ein großzügiges Wienerwaldhaus mit Charakter, Garten, Pool und Entwicklungsmöglichkeiten – für Menschen, die viel Platz und ein naturnahes Zuhause schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap