4-ZIMMER-MAISONETTE MIT BALKON, TERRASSE UND WIENERWALDBLICK – NEUBAU IN WOLFSGRABEN



Objektnummer: 338618861

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	39,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaufpreis:	395.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



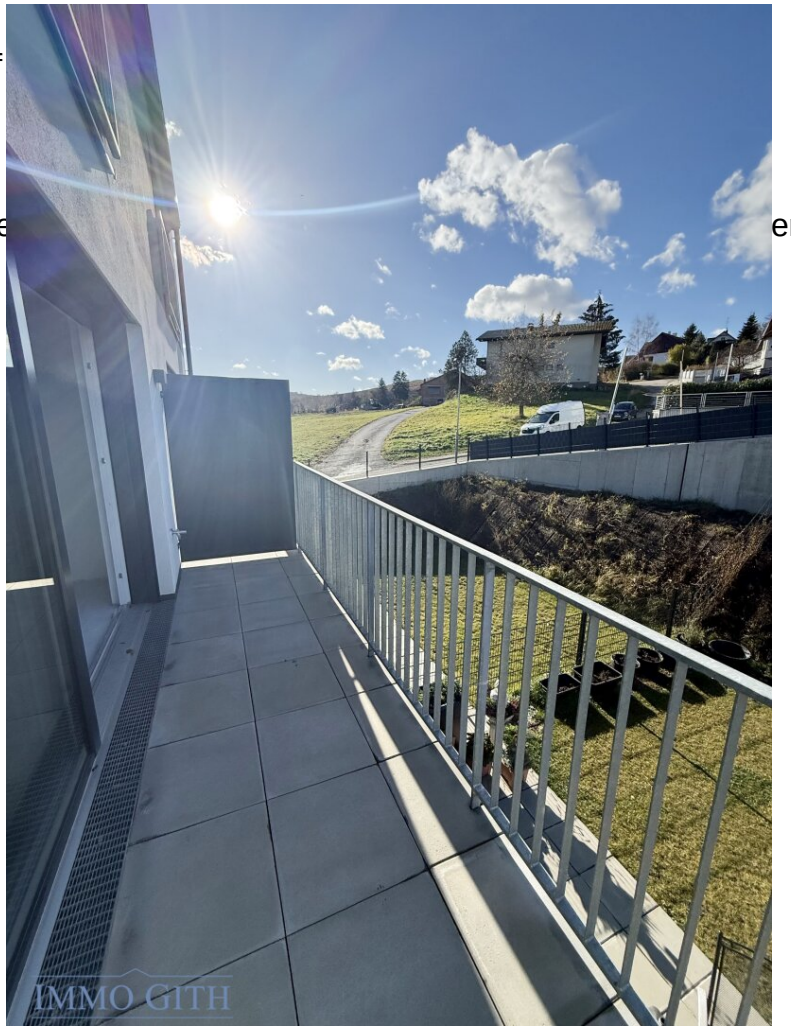
Roland Gith

IMMO-GITH GmbH

Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

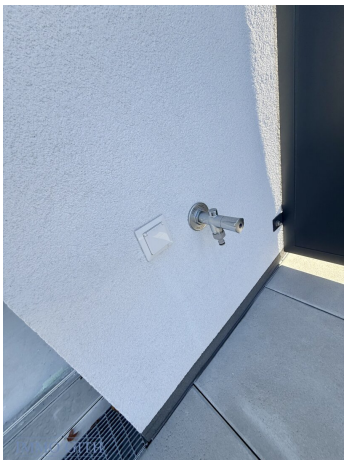

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

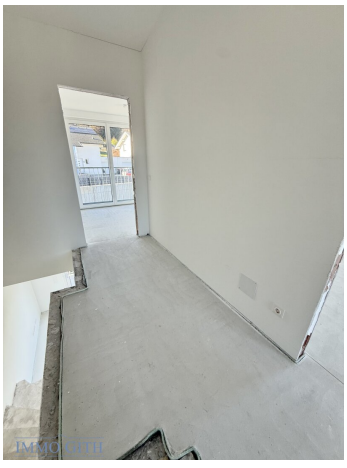

IMMO GITH


IMMO GITH




IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

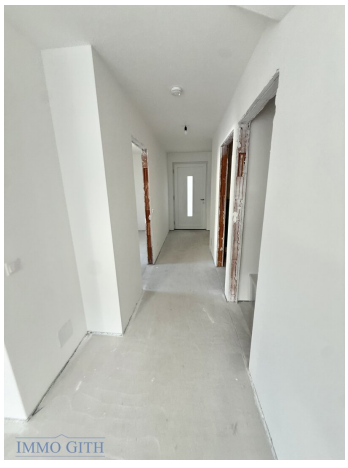

IMMO GITH

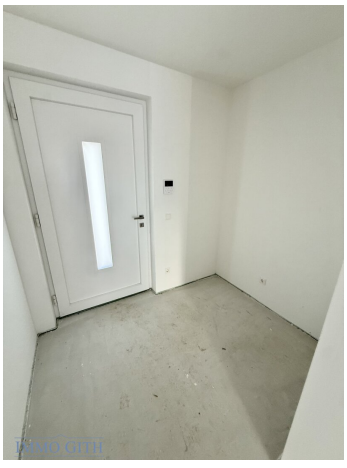

IMMO GITH




IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


RESTMÜLL
IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

Objektbeschreibung

4-ZIMMER-MAISONETTE MIT BALKON, TERRASSE UND WIENERWALDBLICK – NEUBAU IN WOLFSGRABEN

ImmoGith - Forsthausstrasse (Youtube-Video)

In ruhiger, sonniger Lage von Wolfsgraben gelangt diese neu errichtete Maisonettewohnung zum Verkauf. Auf ca. 105 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, bietet sie vier Zimmer, zwei Badezimmer sowie einen Westbalkon und eine Ostterrasse mit Blick ins Grüne. Das Wohnhaus mit nur vier Wohneinheiten wurde 2024 in hochwertiger Massivbauweise errichtet und überzeugt mit Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und dreifach verglasten Internorm-Fenstern.

Die Wohnung wird belagsfertig übergeben. Auf Wunsch ist auch eine schlüsselfertige Übergabe gegen einen Aufpreis von ca. € 50.000,– möglich. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

LAGE

Wolfsgraben liegt eingebettet im Wienerwald und verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an Wien. Kindergarten, bekannte Gastronomiebetriebe und Spielplätze sind zu Fuß erreichbar, das Naherholungsgebiet Wienerwaldsee liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Infrastruktur der Nachbargemeinden Pressbaum, Tullnerbach und Purkersdorf ist rasch erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt und bietet Verbindungen zum Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum – von dort in ca. 20 Minuten zum Wiener Westbahnhof – sowie über Breitenfurt direkt zum Liesinger Platz.

RAUMAUFTEILUNG

2. Obergeschoß:

- Vorraum mit Garderobe (ca. 9 m²)

- Wohnküche (ca. 32 m²) mit Hebeschiebetür und barrierefreiem Zugang zum Balkon
- Westbalkon (ca. 7 m²)
- Schlafzimmer (ca. 16 m²) mit eigenem Bad en suite (Dusche und Doppelwaschtisch)
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum

2. Obergeschoß:

- Vorraum
- Zwei Zimmer (ca. 16 m² und ca. 18 m²)
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC
- Ostterrasse (ca. 10 m²)

Zusätzlich:

- Kellerabteil (ca. 5 m²) mit Strom und Beleuchtung
- Tiefgaragenstellplatz optional erwerbbar

AUSSTATTUNG

- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Einzelraumregelung
- Internorm-Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale und Dreifachverglasung
- Elektrische Unterputz-Raffstores und Insektenschutz bei allen Fenstern und Terrassentüren
- Vorbereitung für Klimaanlage in den Schlafräumen und im Wohnzimmer
- Datenverkabelung (LAN) in allen Wohn- und Schlafräumen, Kabel-TV vorbereitet
- Internorm-Alu-Eingangstür mit Mehrfachverriegelung
- Video-Gegensprechanlage
- Handtuchheizkörper in den Badezimmern
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Strom- und Wasseranschluss sowie Beleuchtung auf Balkon und Terrasse
- Raumhöhe mindestens 2,50 m
- Tiefgarage mit Sektionaltor und Handsender

KOSTEN

Kaufpreis Wohnung (belagsfertig): € 395.000,–

Tiefgaragenstellplatz: € 25.000,–

Auf Wunsch ist eine schlüsselfertige Übergabe gegen einen Aufpreis von ca. € 50.000,– möglich.

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Roland Gith unter 0676 / 938 14 29 oder office@immo-gith.at gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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 <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap