

**Für Familien bestens geeignet! Sonnige Lage in
Wolfsgraben**



Luftbild

Objektnummer: 94962

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

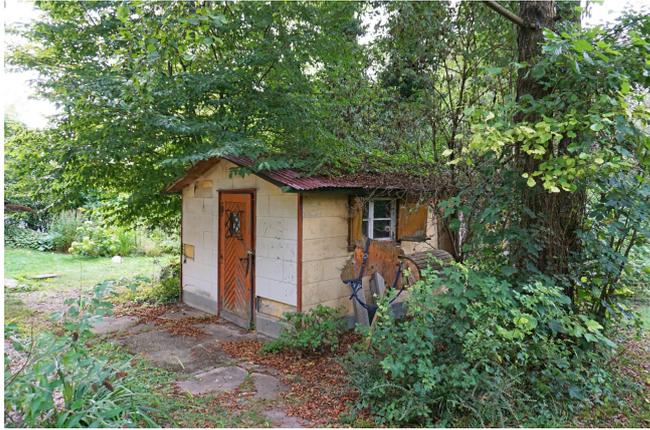




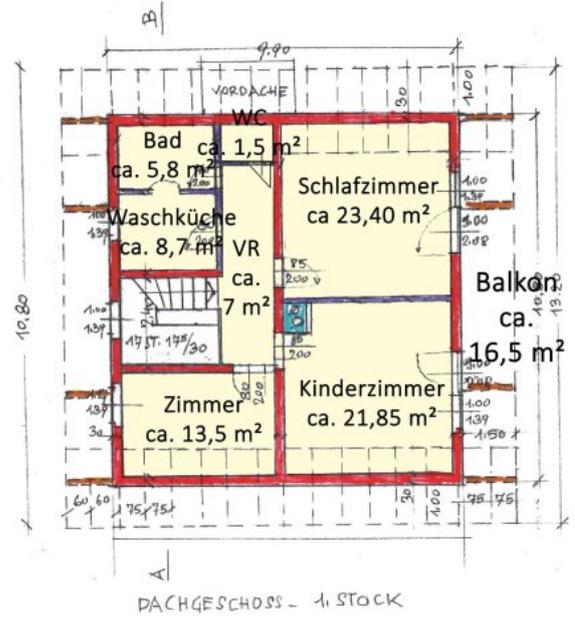
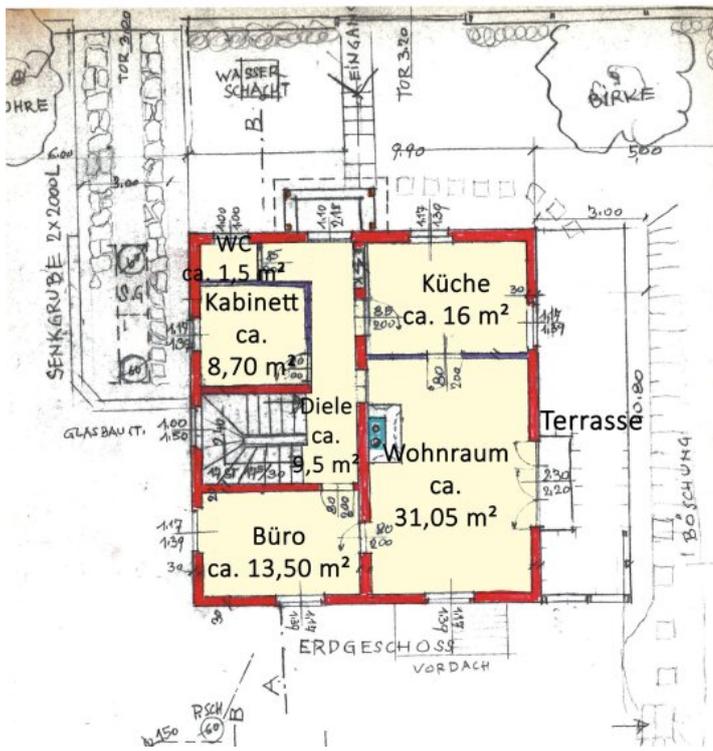
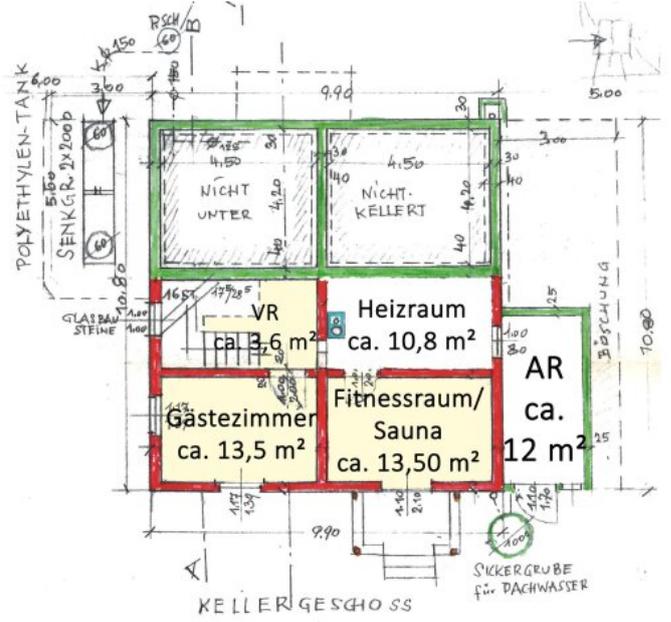
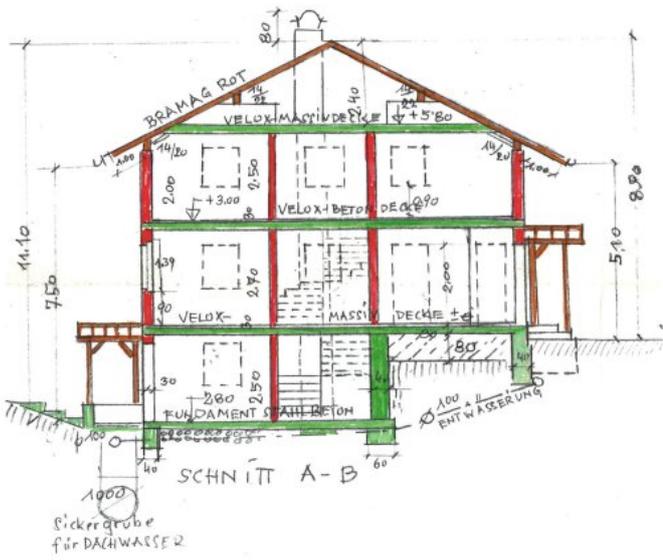












Objektbeschreibung

Diese ansprechende, für eine Familie hervorragend geeignete Immobilie 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, Gastronomiebetriebe, Freiwillige Feuerwehr und Kindergarten erreicht man in wenigen Autominuten. Etwa 5 Gehminuten entfernt gibt es eine Bushaltestelle (Heimbautal Gartenstraße) mit Verbindung in die umliegenden Schulen in Tullnerbach und Pressbaum sowie Purkersdorf und Perchtoldsdorf.

Das gemütliche Haus bietet ausreichend Raum für die ganze Familie, der Naturgarten mit Biotop genügend Platz zum Pflanzen und Spielen. Die großflächige, südwestlich ausgerichtete Terrasse ladet besonders an sonnigen Tagen zum entspannten Sonnenbaden sowie zum gemütlichen Zusammensitzen ein.

Das Einfamilienhaus unterteilt sich in drei Etagen. Straßenseitig gelangt man in das Erdgeschoß, das sich in zentralen Vorraum, WC, Kabinett, Büro, Küche und einen offenen Wohn-Essbereich unterteilt. Vom Wohn-Esszimmer führt ein Ausgang auf die sonnige, mit Holzdielen belegte Terrasse und in den leicht nach Nordwesten abfallenden Garten.

Das Obergeschoß ist über die Stiege mit Fliesenbelag zu erreichen und bietet vom zentralen Flur ausgehend zwei südwestliche Zimmer mit jeweils einem Zugang zum Balkon, der einen grandiosen Ausblick über den Wienerwald garantiert. Ein weiteres Zimmer, separates WC, Badezimmer und eine angeschlossene Waschküche runden das Angebot in dieser Etage ab.

Im Kellergeschoß befinden sich Vorraum, Heizraum (Lagerraum) und zwei Zimmer. Ein Anschluss für eine zukünftige Sauna wäre gegeben. Die Beheizung erfolgt mittels kostengünstigem Pelletsofen, das Warmwasser wird per Elektroboiler aufgeheizt. In den letzten Jahren erfolgten laufend Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap