

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



Luftbild

**Objektnummer: 94962**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Irene Dräxler**

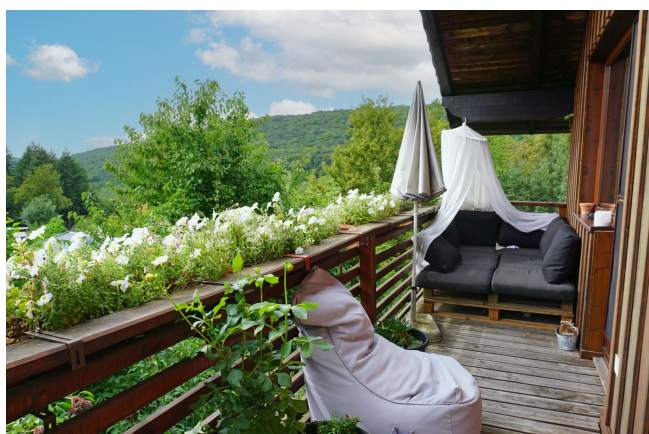
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6







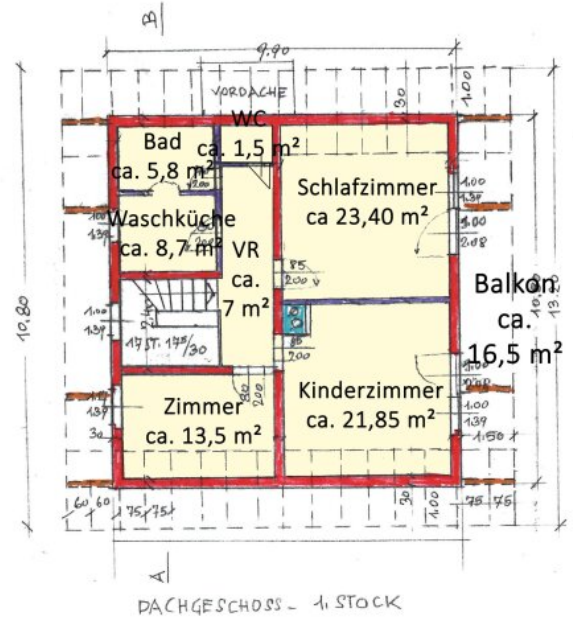
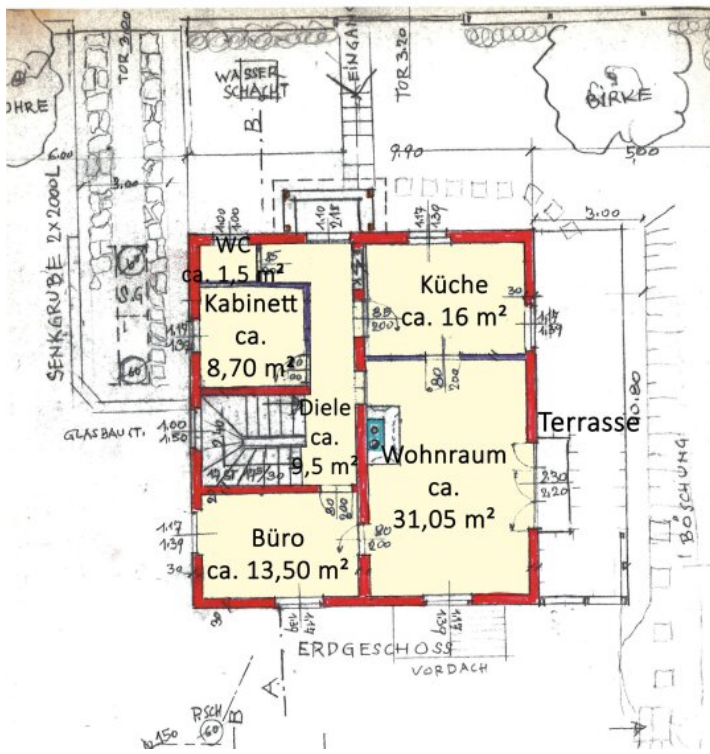
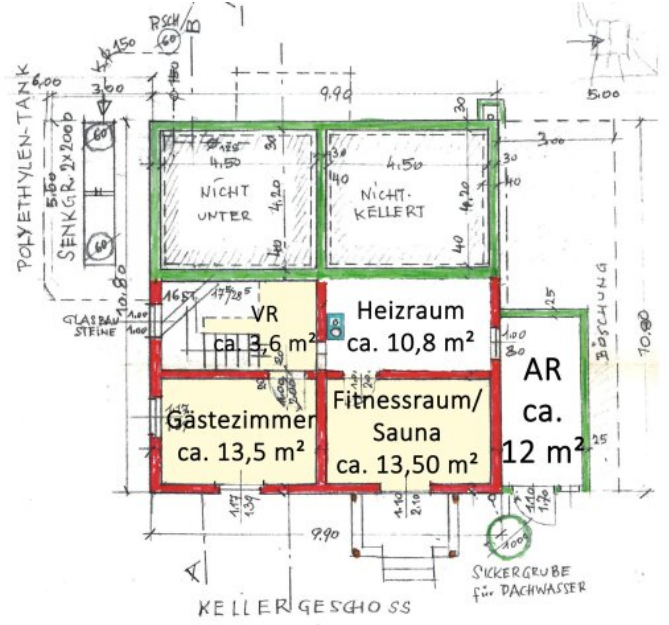
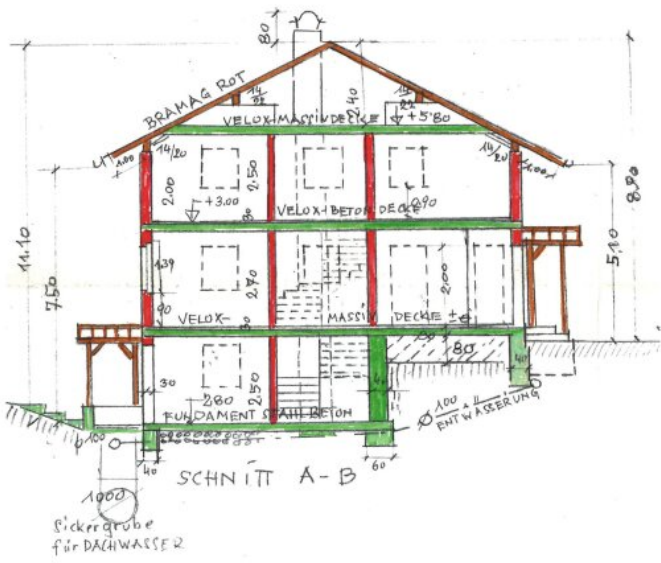












## Objektbeschreibung

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