

Märchenhafte Kleinvilla im Dornröschenschlaf auf bezauberndem Parkgartengrundstück



Objektnummer: 713

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84

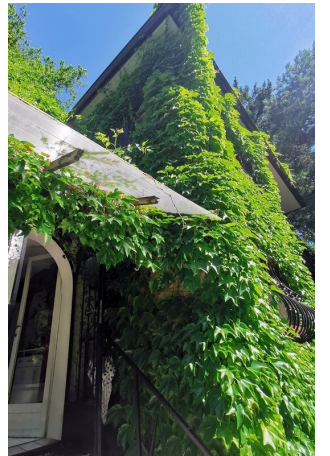
F +43 2231 61293

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

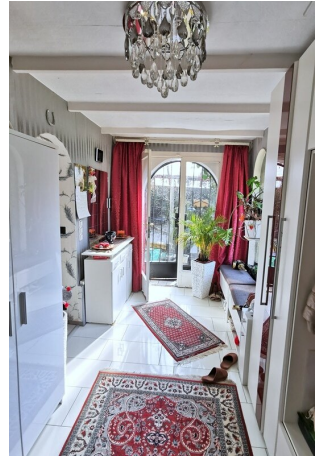
gstermin zur



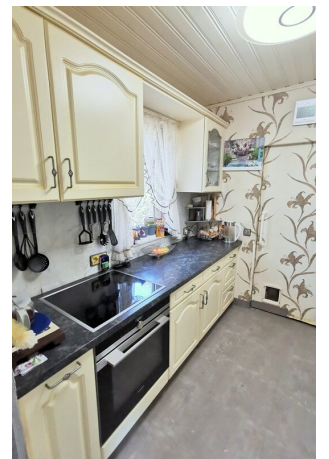


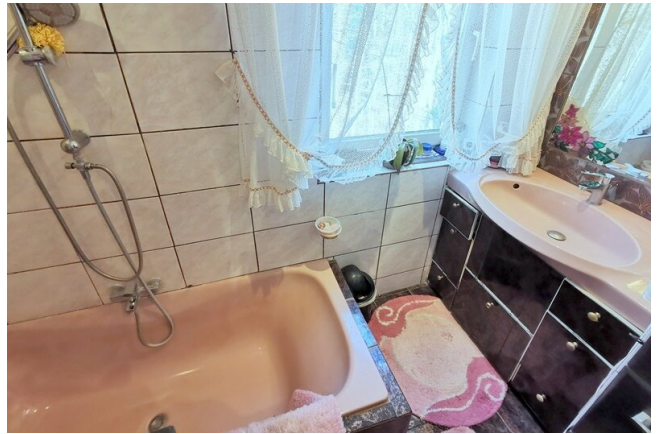


















MOSER
IMMOBILIEN

**EIN GUTES GEFÜHL:
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784 www.moserimmobilien.at

Objektbeschreibung

3012 Wolfsgraben

Märchenhafte Kleinvilla im Dornröschenschlaf auf bezauberndem Parkgartengrundstück

BJ 1961/1987 – Massivbau, teilweise modernisiert, teilweise renovierungswürdig

Energieausweis in Arbeit

Ca. 146m² Wohn-/Nutzflächen auf drei Ebenen plus Balkon, Terrasse und Carport

Erdgeschoß (ca. 58m² inkl. Wintergarten):

Entrée mit Garderobe, Küche mit Durchreiche, Speis, Esszimmer, (Wohn-) Zimmer mit Treppenaufgang und Kaminofen, beheizter Wintergarten (auch von außen begehbar)

Obergeschoß (ca. 40 m² Wohnfläche plus Balkon)

(Wohn-) Zimmer, Diele, Zimmer, Kabinett, Badezimmer mit Wanne, WC extra

Untergeschoß/Keller (ca. 48 m² Wohn-/Nutzfläche – von außen begehbar)

Stauraum mit Waschmaschinenanschluss, Technikraum, Raum zur besonderen Verwendung (Hobby, Gästezimmer), Bad mit Dusche und WC, Lager/Werkstätte/Kellerraum

Technik/Anschlüsse:

Zentralheizung (zu erneuern) und WW mit Gas, Kaminofen, Strom, Ortswasser, Kanal

Ca. 1.239 m² außergewöhnlich schöner, parkartiger Garten mit Altbaumbestand (Widmung Bauland-Wohngebiet)

Highlights:

- Märchenhaft Kleinvilla mit vielen entzückenden Details
- Ruhige Grünlage mit vielen Sonnenstunden
- Großzügige Terrassenflächen, die das Erdgeschoß umgeben und Balkon im Obergeschoß
- Räumlichkeiten, die es wert sind mit wenig Aufwand verschönert zu werden

- Beheizter, neuwertiger Wintergarten – auch als Wohnraum nutzbar
- Außergewöhnlich schönes, parkartiges Grundstück mit Altbaumbestand
- Wenige Fahrminuten zu aller erdenklicher Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Anlaufstellen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Kulturstätten, medizinischer Versorgung etc.
- Speckgürtel von Wien: nur 13 (23. Bezirk) bzw. 15 (14. Bezirk) Autominuten zur Wiener Stadtgrenze

...ein bezauberndes Herzensprojekt für jene, die das Besondere suchen und eine gemütliche, dekorative Wohnumgebung zu schätzen wissen – ideal für naturliebende Menschen befindet sich dieses Haus auf einem der idyllischsten Grundstücke der schönen Wienerwald-Gemeinde Wolfsgرابen im beliebten Ortsteil Heimbautal...

Kaufpreis: € 590.000,-

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <5.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap