

**WOHNEN IN PARADIESISCHER GRÜNRUHELAGE IN  
SACKGASSE MITTEN IM HERRLICHEN WIENERWALD MIT  
ATEMBERAUBENDEM AUSBLICK**



Startphoto

**Objektnummer: 0001006473**

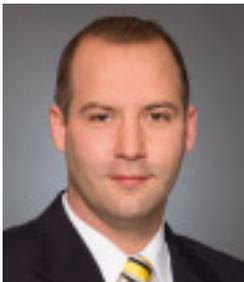
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3443 Au am Kraking                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1950, 2011                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 124,08 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,95                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 379.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77

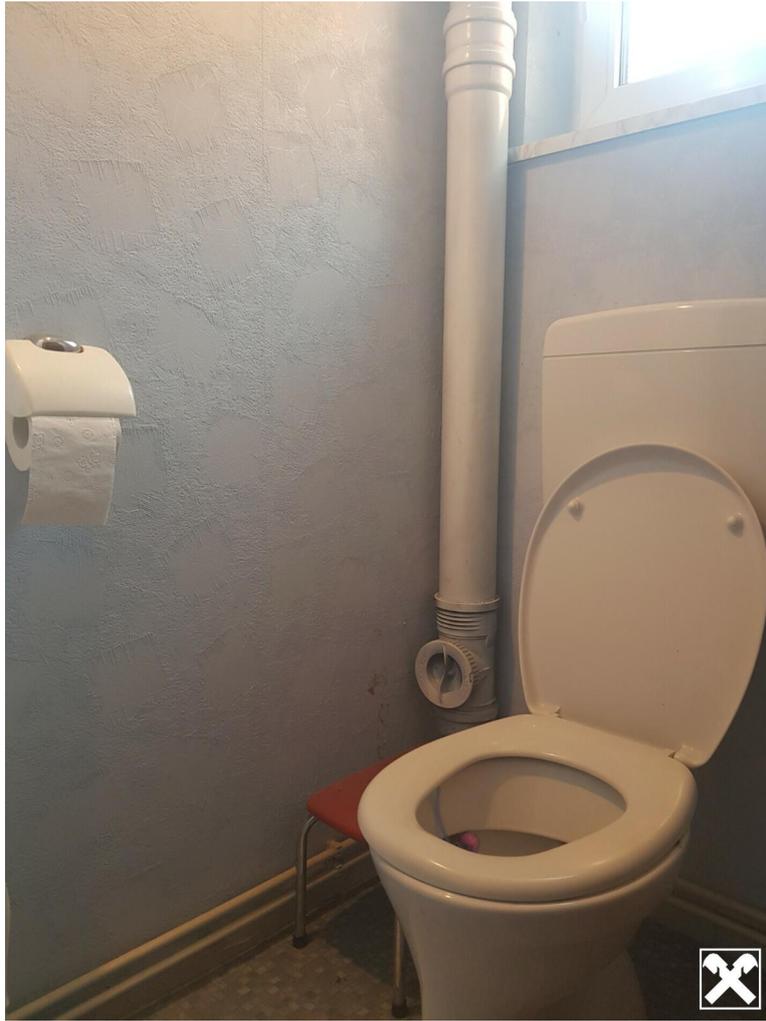














"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## IMMOBILIE ZU VERAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

Umgeben von Natur in atemberaubender Wienerwaldlage die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen, unverbaubaren Blick in die Region, mit direkt an die Liegenschaft angrenzende Wald- und Wiesenflächen zu genießen, das alles in ruhiger Siedlungslage in einer Sackgasse, ein Traum für viele, der nun für Sie wahr werden könnte!

Alles in allem bin ich unbestritten eine sehr hochwertige Liegenschaft, auf der Suche nach neuen und netten Eigentümern, welche all meine Vorzüge zu schätzen wissen. Ursprünglich wurde die Liegenschaft als Einfamilienhaus in Massivbauweise konzipiert, in den Jahren 2010-2011 durch eine Aufstockung in Fertigbauweise als Zweifamilienhaus ausgebaut. Derzeit wird die Liegenschaft mit Möglichkeit auf zwei Wohneinheiten von einer Familie bewohnt.

Über einen großzügig angelegten Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum mit angrenzender, großer Garderobe, Abstellraum sowie ein vom Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine getrenntes WC. Sämtliche Wohnwünsche werden auf dieser Wohnebene durch ein Wohnzimmer, eine separate Küche mit sämtlichen Einbaugeräten und ein Schlafzimmer erfüllt. Ein Pellets-Einzelofen verbreitet angenehm wohlige Wärme an kühleren Tagen und bietet eine ganz besondere Wohnatmosphäre.

Über ein separates Stiegenhaus erreichen Sie das Obergeschoss dieser einzigartigen Liegenschaft. Hier werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Galeriebereich, einen imposanten Wohnessalon mit einem Einzelofen, welcher an kühleren Tagen eine angenehm, wohlige Wärme verbreitet und offener, integrierter Einbauküche mit sämtlichen Markengeräten, ein Schlafzimmer, einen Abstellraum sowie durch ein Badezimmer mit Dusche und WC erfüllt.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Flüssiggas, kombiniert mit den beiden Einzelöfen. Eine Garage bietet Schutz für Ihr Auto, ausreichend Parkplätze sind zusätzlich vorhanden.

Mit Ausnahme von zeitgemäßen, optischen Adaptierungen, verlangt dieses Wohnjuwel nach viel Farbe und nur minimalen Investitionen, um den eigenen Wohnbedürfnissen und der außerordentlich guten Lage vollends und ideal gerecht zu werden.

Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige

davon sind die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten oder die hervorragende, um nicht zu sagen einzigartige Wohnlage.

Auf angenehme Sonnenstunden in herrlicher Aussichtslage inkl. Grünblick lädt der in leichter Hanglage situierte Garten. Der liebevoll, sehr natürlich angelegte Garten ist ein Paradies für Ihre Kinder oder für Ihre vierbeinigen Freunde und bietet ein kleines Nebengebäude, welches derzeit als Lager für Gartengeräte und Pellets genutzt wird sowie ein kleines Gartenhaus. Auch die unmittelbare Nähe zum Wienerwald ist ein Alleinstellungsmerkmal. Lebensqualität und Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

**Nützen Sie diese Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierteren Eindruck dieser außergewöhnlichen Wohlfühlliegenschaft zu machen!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**