

## Landhaus - großer Garten



03 Essplatz

**Objektnummer: 1609\_40653**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Baujahr:</b>	ca. 1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

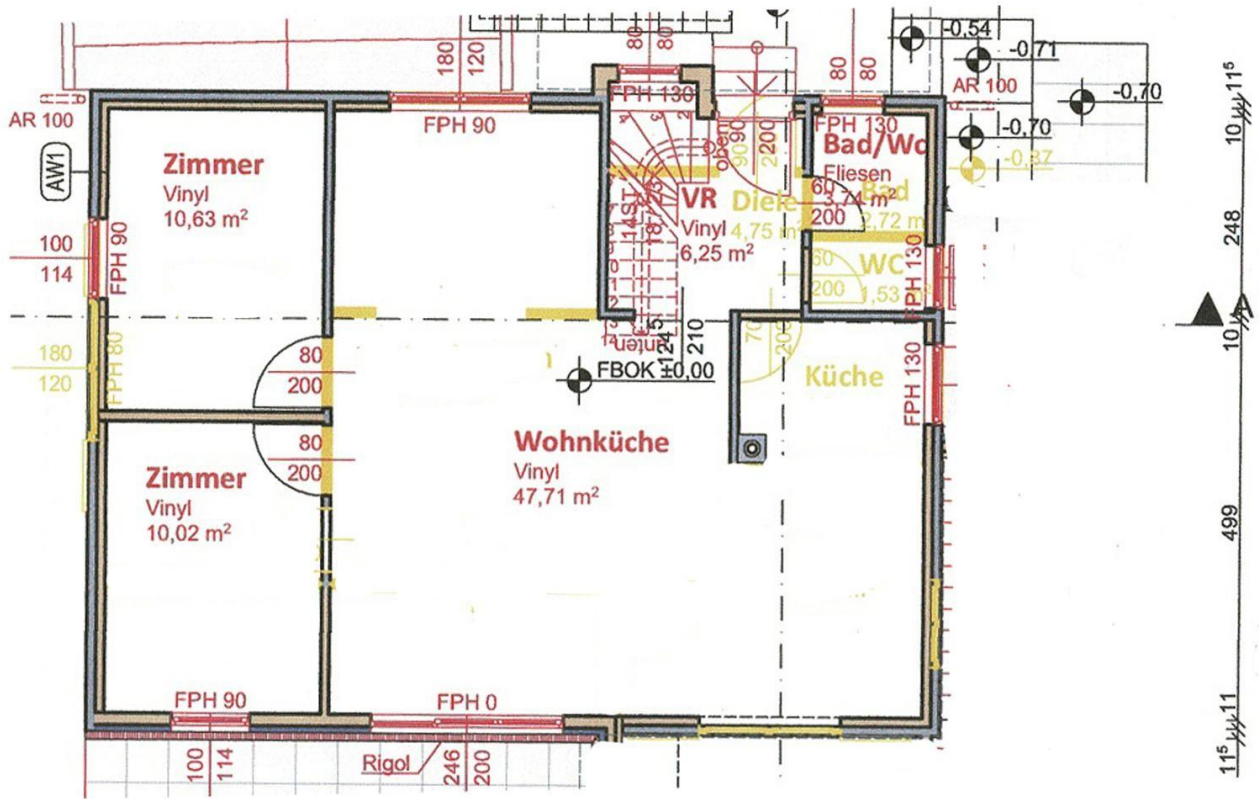
## Ihr Ansprechpartner



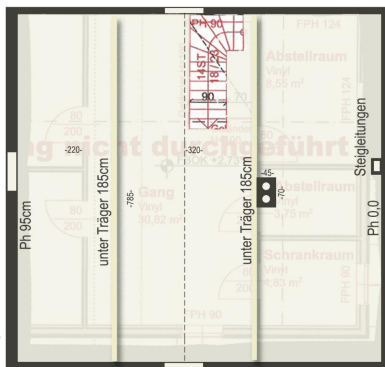
**Mag. Martin F. Kny**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

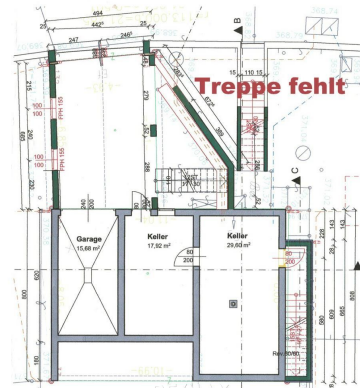




RE/MAX

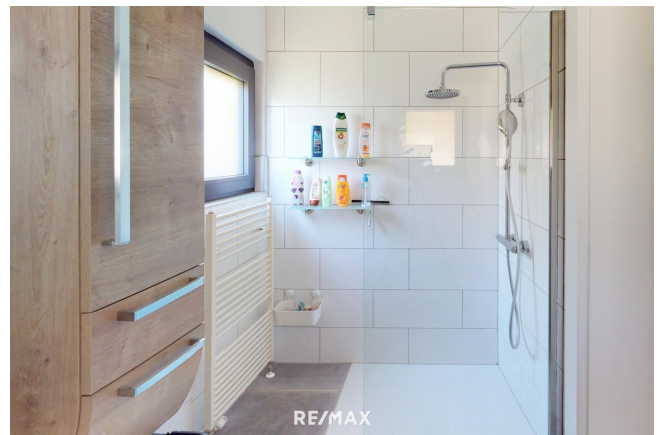


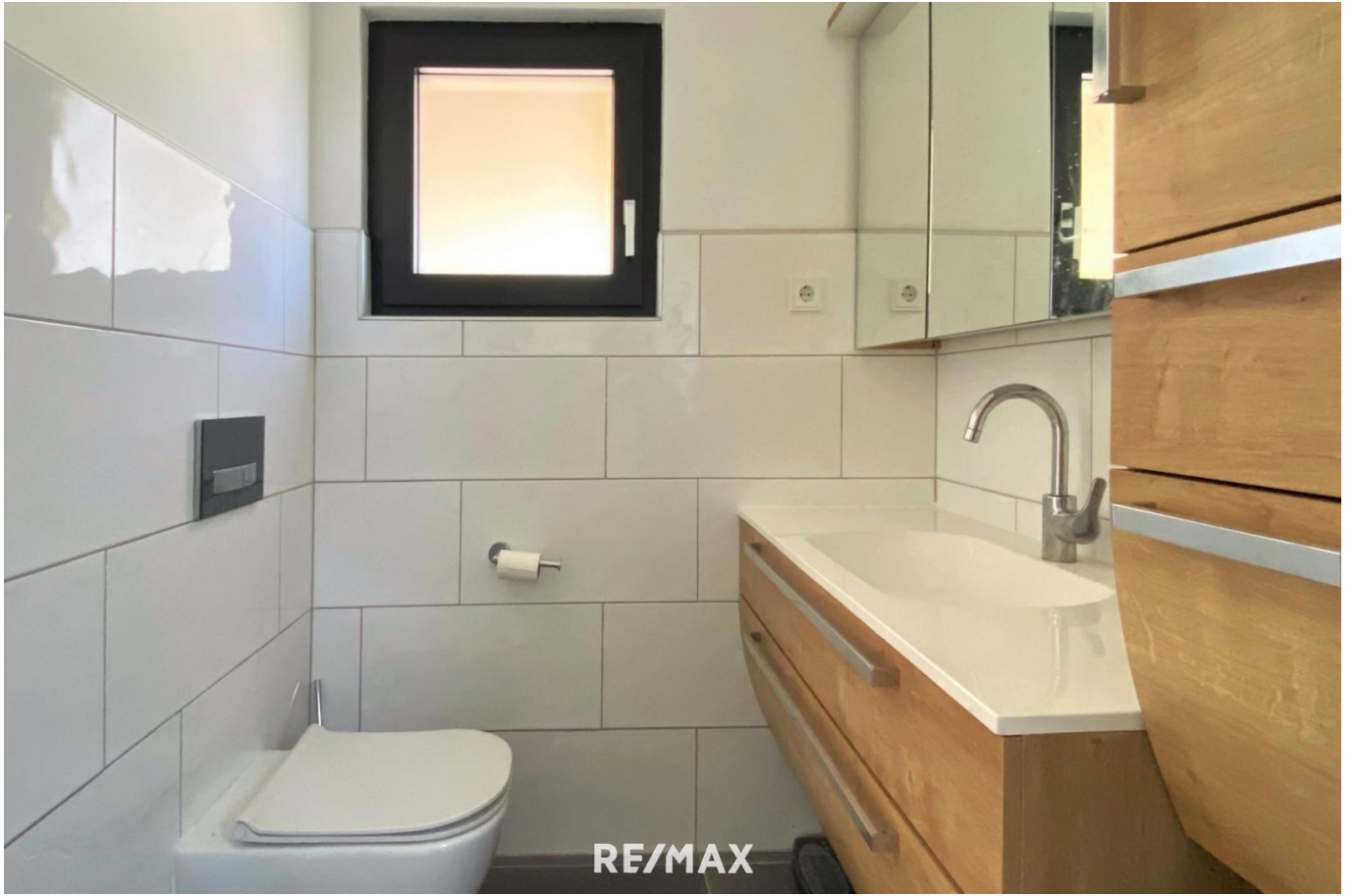
RE/MAX

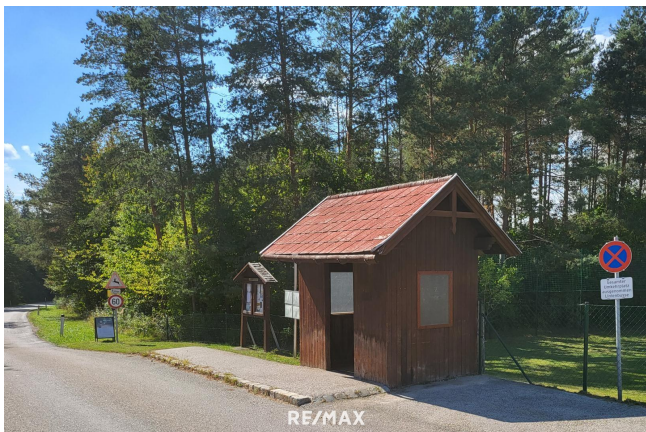


RE/MAX

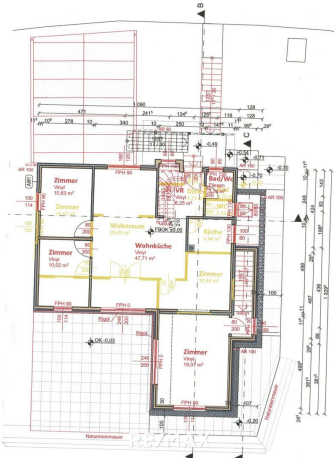












## Objektbeschreibung

Landhaus - großer Garten Sind Sie die Hektik der Großstadt leid und auf der Suche nach einem komfortablen Einfamilienhaus in einer ruhigen Landgemeinde mit Feldern, Pferden und Blumenwiesen? Dann sind Sie hier genau richtig. Dieses Einfamilienhaus wurde 1977 errichtet und 2018 in Holriegelbauweise großzügig erweitert. Das Erdgeschoss umfasst ca. 80m<sup>2</sup> mit einem Wohn-Essbereich, einer modernen Küche, 2 Zimmern, ein Bad mit Regenwalddusche und einen Eingangsbereich. Über eine Holzterrasse gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 70m<sup>2</sup>, welches derzeit als großes Schlafzimmer genutzt wird. Anschlüsse für ein 2. Bad sind vorhanden. Im Keller gibt es eine Waschküche, einen Technikraum, ein Keller-Stüberl sowie eine Garage wie auch einen Carport. Das Haus ist mit hochwertigen Internorm 3-fach Verglasungen, einer Klimaanlage und einer Alarmanlage ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung oder auch einen Pellets-Kamin der den gesamten Wohnbereich erwärmen kann. High-light ist sicherlich der südseitig ausgerichtet Garten mit 1.342m<sup>2</sup> auf dem sich ein beheizbarer Pool, ein Kinderhaus sowie ein Gerätehaus befindet. Der Poolbereich ist eingezäunt und ermöglicht den Kindern so ungestört zu spielen. Sind Sie neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin oder besuchen unser Video unter <https://www.youtube.com/watch?v=arsuTf1uwqw> Lage: Das Heimbautal ist eine beliebte Wohngegend vor den Toren Wiens. In wenigen Minuten sind Supermärkte, Kindergärten, Schulen und Apotheken erreichbar. Eine Busstation befindet sich direkt vor dem Haus (Buslinie 453,458) und bringt Sie zur Bahnstation Untertullnerbach (S50). Obwohl im Nahebereich der A1 gelegen kommt es zu keiner Lärmbelästigung! Stephansplatz: 45 Minuten Auhof Center 15 Minuten Eckdaten: Grundstücksfläche: 1.342m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 150m<sup>2</sup> Keller: ca. 65m<sup>2</sup> Terrassen: 20m<sup>2</sup> Pool: 10x5m HBW: Klasse C Maklerhonorar 3% plus 20% Ust Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

---

---