

## Wohnen am Wald



01 Start

**Objektnummer: 1609\_41717**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	206,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

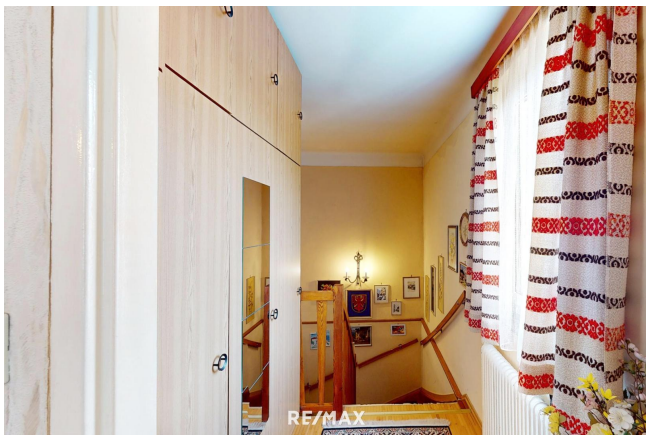
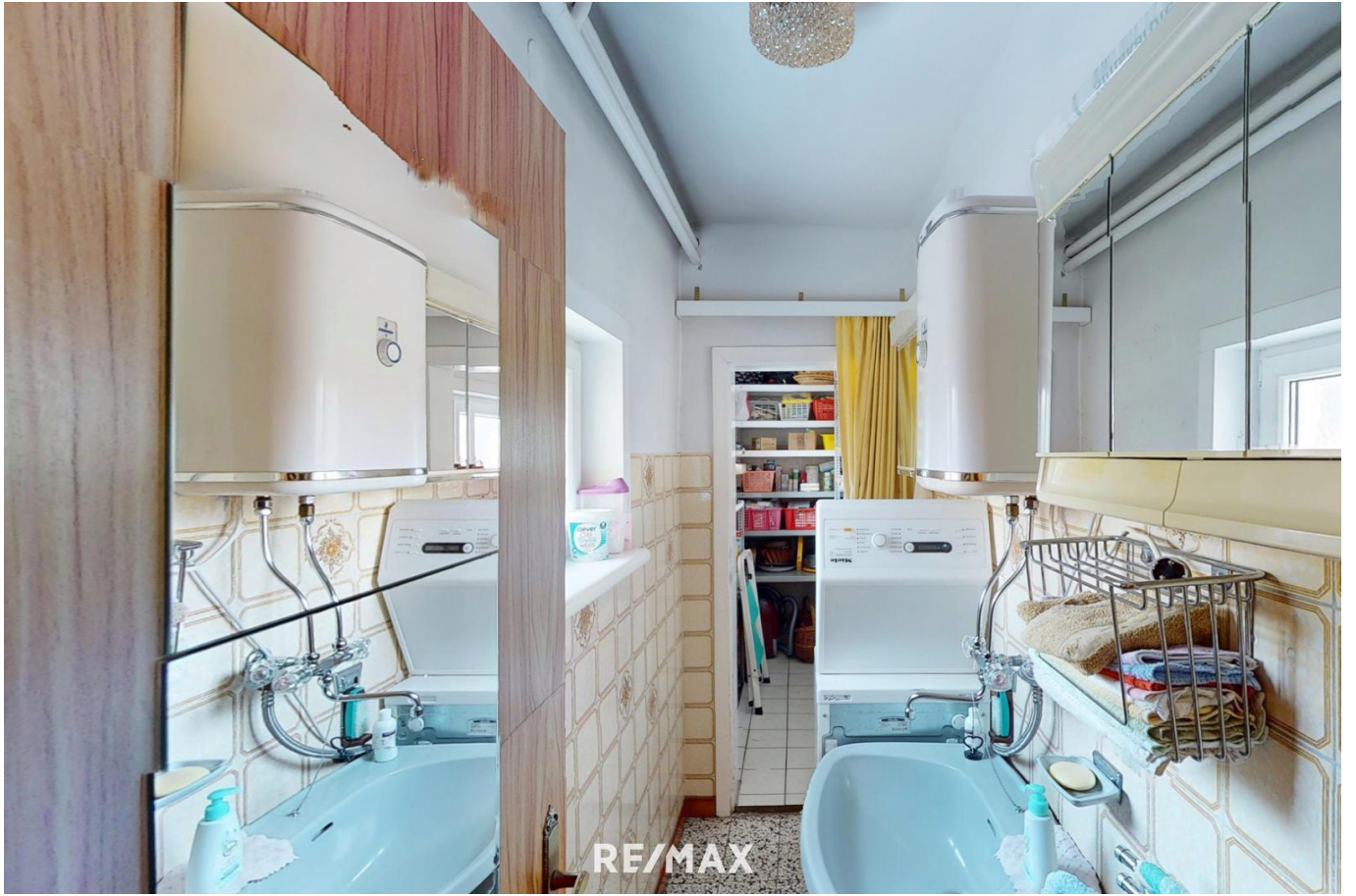
3.00 %

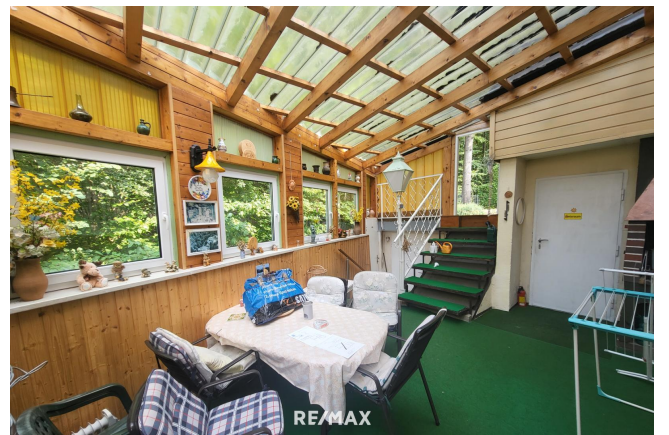
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin F. Kny**







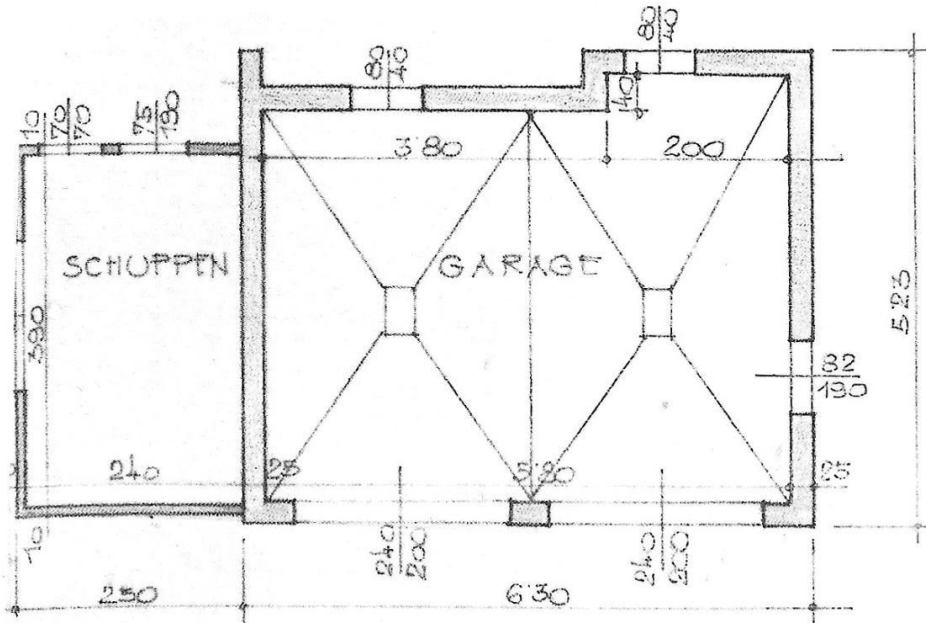




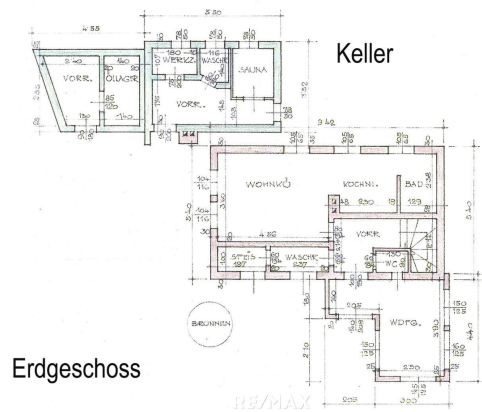




# Garage

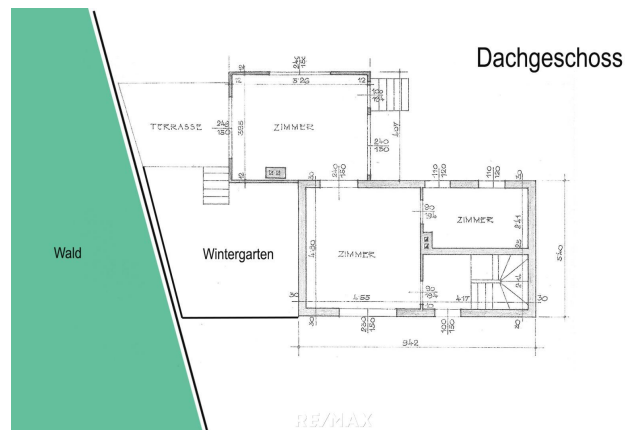


RE/MAX



Erdgeschoss

RE/MAX



Dachgeschoss

RE/MAX

## Objektbeschreibung

Wohnen am Wald - Topangebot Ein Haus für Naturliebhaber Das Objekt wurde 1983 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 200m<sup>2</sup>. Der gepflegte Garten ist mit einer Terrasse sowie einem Wintergarten ausgestattet und von dort können Sie direkt in den Wald hinein spazieren. Im Zuge einer Verlassenschaft steht das Haus zum Verkauf und wird geräumt übergeben. Lassen Sie sich also nicht vom klassischen Mobiliar täuschen, das Haus hat viel Potential und kann ganz dem eigenen Geschmack entsprechend eingerichtet werden. Raumprogramm: Erdgeschoss - Vorraum mit Home Office - WC - Bad - Küche - Speis - Wohn/Essbereich Obergeschoss - 3 Zimmer veränderbar - Terrasse - Wintergarten - Flur Kellergeschoss - Vorraum - Ölltank - Sauna - Werkzeugraum Doppelgarage 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 in der Wohnstraße (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 Höhepunkte: - Ruhelage in Sackgasse - Direkt am Wald gelegen - Viel Potential Sind Sie neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin oder besuchen Sie unser Video unter <https://www.youtube.com/watch?v=yha-HWPfnqY> Eckdaten: Gartenfläche: ca.606m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 107m<sup>2</sup> HBW: Ein Energieausweis ist in Vorbereitung 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.

---

---