

## **Gepflegtes Holzhaus auf ebenem Grundstück in ruhiger Lage im Ortskern**



Ansicht Sommerhaus

**Objektnummer: 95225**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 279,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,28
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

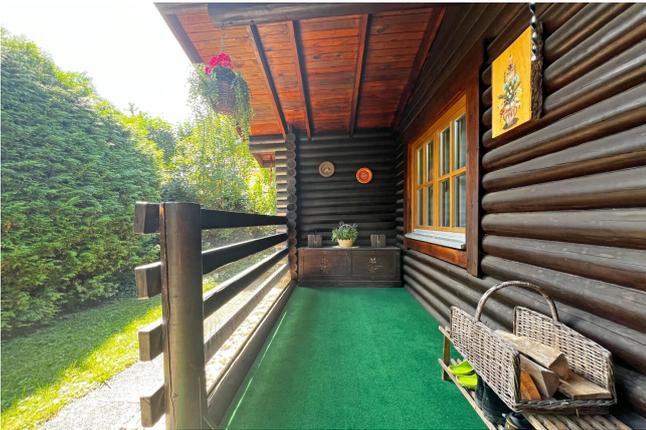


### Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

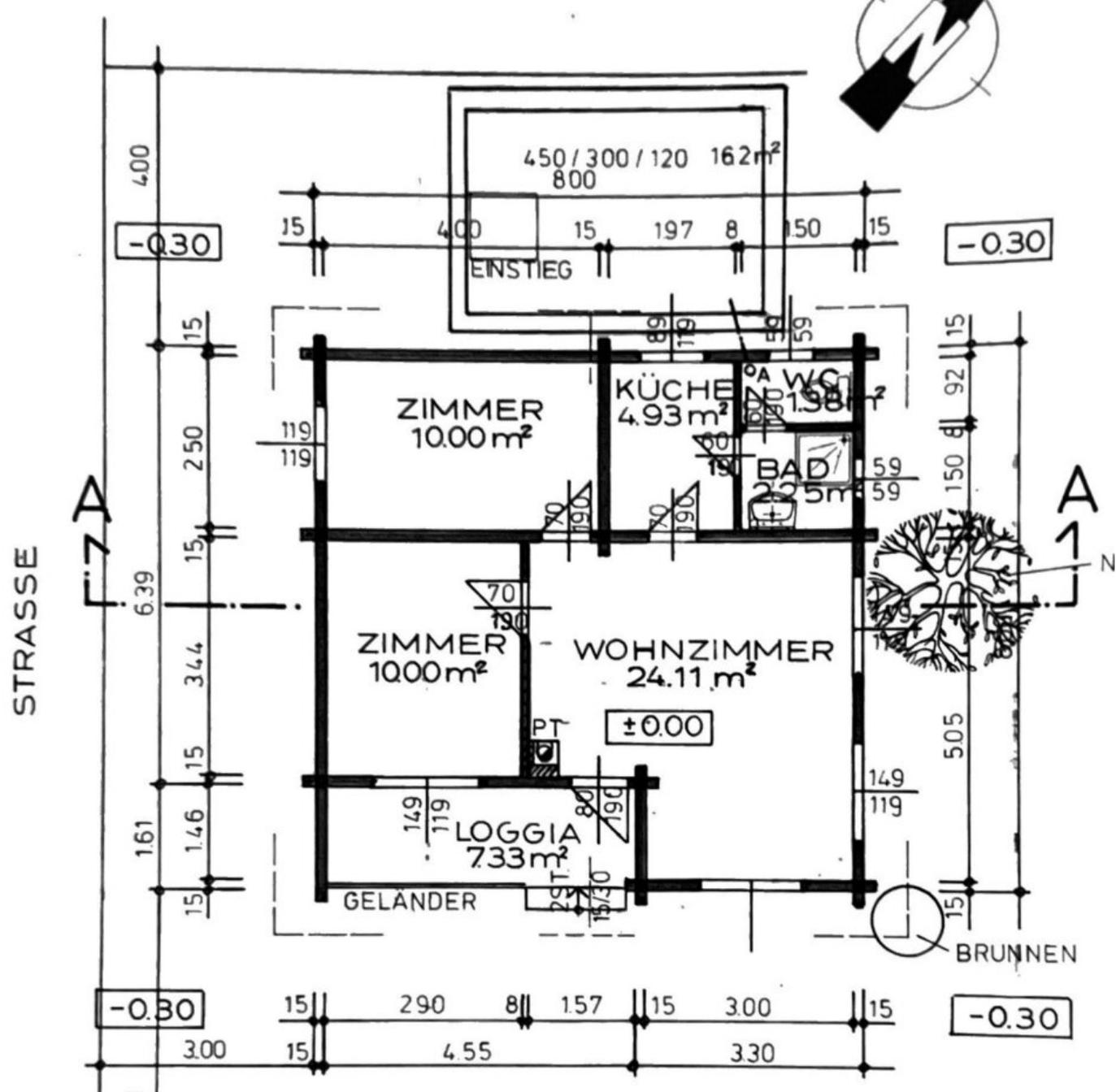
H +43 664 221 16 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Dieses **äußerst gepflegte** und nur selten genutzte **Holzhaus** befindet sich **in ruhiger Lage** in der idyllischen Gemeinde Wolfsgraben auf einem Grundstück mit einer Fläche von 480 m<sup>2</sup>. Es wurde im Jahr 1981 als **Ferienhaus** errichtet und überzeugt durch seine solide Bauweise mit 15 cm starken Holzblockwänden, einem langlebigen Bramac Alpensteindach, Rigipsverkleidung der Innenwände inklusive Dämmung und Dampfbremse. Weiters wurden Elektroleitungen verlegt, die für elektrisches Heizen (z.B. Speichersteinheizung) vorgesehen sind. Das Haus wäre also auch ganzjährig bewohnbar.

Das Haus bietet eine **Wohnfläche** von knapp **53 m<sup>2</sup>**, die sich auf ein gemütliches **Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine Küche** sowie ein **Duschbad mit WC** verteilt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **Loggia** mit etwa 7 m<sup>2</sup>, die einen charmanten Platz zum Verweilen im Freien schafft. Im Inneren sorgen **Holzböden** in sämtlichen Räumen für ein angenehmes Wohngefühl, während das Badezimmer praktisch verflieset ist. Die Beheizung erfolgt über einen **Einzelofen** im Wohnzimmer, die Warmwasseraufbereitung über einen im Jahr 2023 erneuerten Warmwasserboiler. Hochwertige, 2-fach verglaste Holzfenster, teilweise mit Insektenschutzgittern ausgestattet, unterstreichen die gute Substanz des Hauses.

Der **liebevoll gepflegte Garten** bietet ausreichend Platz zur Erholung und wird durch eine praktische **Werkzeughütte** ergänzt. Zudem steht ein eigener Brunnen zur Verfügung.

Die Gemeinde Wolfsgraben erfreut sich stetig wachsender Beliebtheit und bietet eine dörfliche Infrastruktur. Neben bekannten Gastronomiebetrieben wie dem Dreimäderlhaus und dem Wirtshaus Oliver findet man hier eine Vinothek, den Gemeindekindergarten sowie die Poststelle im Gemeindeamt im Wirtschaftspark Wienerwald. Für sportliche Aktivitäten stehen ein Sportplatz, ein Beachvolleyball-Platz, Reitställe sowie zahlreiche Wald- und Feldwege zum Spaziergehen, Laufen oder Mountainbiken zur Verfügung. Das beliebte Naherholungsgebiet Wienerwaldsee mit Panoramaweg, Spielplatz, Skater- und Beachvolleyball-Platz ist mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die Haltestelle Wolfsgraben Kirche, mit Autobusverbindungen zum Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum, zur Schnellbahnstation Wien Liesing sowie für den Schulbus, befindet sich nur etwa 170 Meter entfernt auf der Hauptstraße. Schulen wie das Schulzentrum Norbertinum mit Volksschule, Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule sowie das Sacre Coeur in Pressbaum sind einfach mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Dieses seltene Angebot vereint naturnahes Wohnen und gepflegte Bausubstanz in einer besonders lebenswerten Umgebung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap