

**Lichtdurchflutes, familienfreundliches Traumhaus: 4  
Schlafzimmer, Pool, Sauna und Gartenidylle**



WZ 1

**Objektnummer: 132550**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	161,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	79,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 97,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



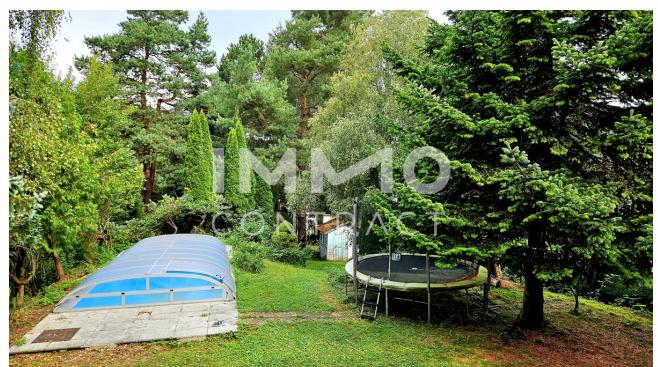
**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden











## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde 1998 in Fertigteilbauweise errichtet und überzeugt durch eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und naturnaher Lage in Wolfsgraben, Ortsteil Heimbautal, im Wienerwald. Auf einem weitläufigen Grundstück mit 1,183 m<sup>2</sup> bietet das Haus mit 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichem Keller viel Raum für Familie, Gäste und individuelle Wohnideen. Das Herzstück des Hauses ist der helle Wohn-/Esbereich im Erdgeschoß mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen, überdachten Terrasse. Die moderne, neu eingerichtete Küche erfüllt höchste Ansprüche und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoß noch ein großes Zimmer, Gäste-WC, Vorraum und Abstellraum vor. Über eine wunderschöne offene Holztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Dort stehen Ihnen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, die flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer bieten - 2 davon sind klimatisiert. Das große, helle Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster ist zeitlos verfliest und bietet auch genug Platz für Waschmaschine und Trockner. Zudem stehen noch ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Schrankraum mit Tageslicht zur Verfügung, die den Wohnkomfort abrunden. Der Keller bietet neben reichlich Stau- und Technikraum auch eine Sauna mit eigener Dusche – ein Rückzugsort für entspannte Stunden. Ein großer wohnlicher Kellerraum bietet sich als Gästezimmer, Hobby- oder Partyraum an. Beheizt wird das Haus mittels effizienter Ölheizung, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Eine Garage für zwei Autos und ein Carport für ein weiteres Fahrzeug bieten ausreichend Stellflächen. Das Grundstück in leichter Hanglage besticht nicht nur mit dem traumhaften Altbaumbestand. Ein überdachtes Schwimmbecken sorgt für Badevergnügen vom Frühjahr bis in den Herbst, während zwei Gartenhäuser zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Geräte, Hobbys oder Freizeitgestaltung schaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen dieses schöne Haus zeigen zu dürfen! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605