

## Ein geschmackvolles Haus für die ganze Familie



Wohnzimmer

**Objektnummer: 10631**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	157,35 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	214,31 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	829,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

45.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gisi Backhausen**

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.









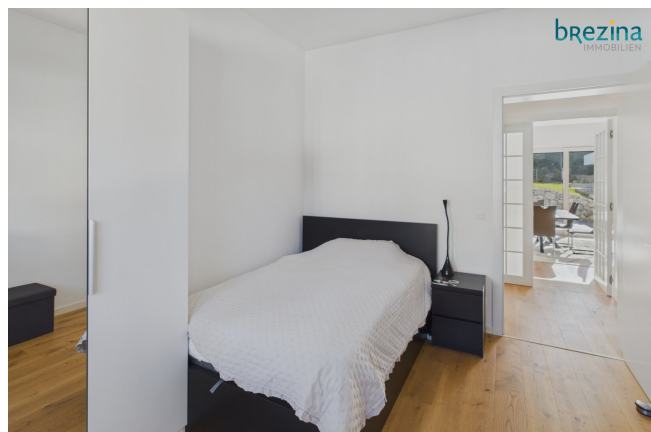
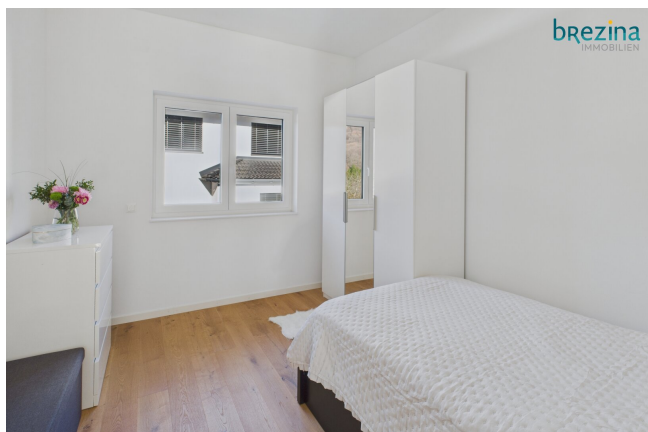




























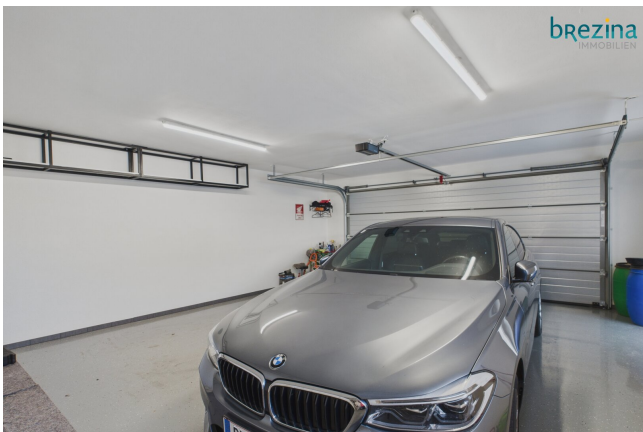














**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
157.35 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

**Bitte um Verständnis, dass Besichtigungen erst nach dem 30.11.2025 nach Vereinbarung möglich sind!**

**Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus.** Dieses neuwertige Einfamilienhaus in vollmassiv Ziegelbau bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Leben wünschen. Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses und bietet Ihnen nicht nur einen einladenden Platz zum Kochen und Verweilen, sondern auch direkten Zugang zur Terrasse, wo Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Der Garten und Grillplatz lädt zum Spielen und Entspannen ein – ein perfekter Ort für Familienfeiern oder ruhige Nachmittage.

Die Wohnfläche beträgt ca. 157,35 m<sup>2</sup> und umfasst ein intelligentes Raumkonzept, welches sich wie folgt gliedert:

- 1 lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Wohnküche ca. 53,57 m<sup>2</sup>
- 3 weitere sep. Zimmer davon ein Master Bedroom mit En Suite Badezimmer (Dusche & Badewanne) und begehbare Garderobe
- 1 weiteres Badezimmer mit Dusche mit WC
- 1 sep. Gäste WC mit Handwaschbecken
- 1 Wirtschaftsraum mit Waschmaschine & Trockner
- begehbare Garderobe

Die Garage bietet Platz für bis zu 2 Stellplätzen und hat zudem einen eigenen Starkstromanschluss.

**Weitere Ausstattung - Haus kann komplett möbliert übergeben werden:**

- Tischlerküche mit allen wesentlichen Geräten
- Parkettboden Eiche Landhausdielen geölt
- Terrassenbelag Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung Gas, Vorbereitung für Luft- Wärmepumpe vorhanden
- Vorbereitung Klimaanlage im Vorzimmer vorhanden
- praktischer Zentralstaubsauger
- Alarmanlage vorhanden
- Kunststofffenster 3fach Verglasung mit Aussenjalousien
- Wasser - und Stromanschluss ist Draußen vorhanden
- 1 Brunnen
- Teilweise Gartenbewässerung vorhanden
- Außenbeleuchtung vorhanden

**Die Umgebung:**

Wo in uralter Zeit die namensgebenden Wölfe durch die Gegend streiften, warten heute idyllische Wanderungen auf die Besucher. Mit dem Regionalen Sportclub Wolfsgraben und mehreren Sportplätzen stellt die familienfreundliche Gemeinde außerdem eine gesunde Aktivität unter Beweis. Und natürlich ist im Ort auch jederzeit für Speis, Trank und Unterkunft gesorgt.

Kleiner Auszug der Umgebung vgl.

[www.niederoesterreich.at/orte-und-gemeinden/a-wolfsgraben](http://www.niederoesterreich.at/orte-und-gemeinden/a-wolfsgraben)

- Sehr gute Anbindung auf die A1 - Westautobahn
- Wienerwaldsee ca. 6 Fahrminuten entfernt
- Reitstall Sacre Coeur ca. 12 Fahrminuten entfernt
- Wirtshaus Oliver ca. 2 Fahrminuten entfernt

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wolfsgraben wartet auf Sie!

#### **Brezina Immobilien:**

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: NEIN
- **Weitere Unterlagen wie zB. Energieausweis, Einreichplan, Verschreibung/Abgaben etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Klinik <3.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <8.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <2.500m



Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap