

3012 Wolfsgraben | Haus | Objektnummer: 56990

Mehrgenerationenhaus | vier Grundstücke, ca. 2.117 m² Grund, Pool, Sauna, zwei Garagen & großer Garten im Wienerwald



Ihre Ansprechpartnerin

Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

Mehrgenerationenhaus | vier Grundstücke, ca. 2.117 m² Grund, Pool, Sauna, zwei Garagen & großer Garten im Wienerwald



Lage

Regionalbuslinien 253, 453 und 458
Tullnerbach-Pressbaum mit den Linien REX50, REX41 und S50
Wienerwaldsee
A1 Westautobahn (Pressbaum)

Zum Verkauf gelangt eine **außergewöhnliche Gesamtliegenschaft** mit viel Raum für Familie, Natur und zukünftige Lebenspläne. Auf **vier Grundstücken mit insgesamt ca. 2.117 m²** befinden sich ein Zweifamilienhaus mit **zwei eigenständigen Wohneinheiten**, ein weitläufiger Garten mit gewachsenem Obstbaumbestand, Pool und Sauna sowie zwei Garagen und zwei voneinander unabhängige Zufahrten.

Die **ruhige, familiäre Lage** am östlichen Rand von Wolfsgraben verbindet die Natur des Wienerwaldes mit **hoher Alltagstauglichkeit**. Ein **Landeskindergarten** befindet sich direkt in Wolfsgraben; **öffentliche und private Schulen** stehen in Tullnerbach, Pressbaum und Purkersdorf zur Verfügung. **Spaziergänge, Wanderungen und Mountainbike-Touren** beginnen praktisch vor der Haustüre.

Der **weitläufige Garten** bildet das **Herzstück** der Liegenschaft. **Gewachsener Baum- und Pflanzenbestand – darunter Apfel- und Marillenbäume, Weinreben und Feigenbäume** – schafft eine besondere Atmosphäre und viele geschützte Bereiche für Erholung, Spiel und gemeinsame Stunden im Freien.

RAUM FÜR HEUTE – MÖGLICHKEITEN FÜR MORGEN

Das **Zweifamilienhaus** verfügt über **zwei eigenständige Wohneinheiten** mit **separaten Zugängen** sowie ein tagesbelichtetes Untergeschoss mit Fenstern und direktem Gartenzugang. Die Liegenschaft wird ausschließlich als Einheit angeboten und eignet sich ideal für **mehrere Generationen, erwachsene Kinder, Gäste** oder die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten**. Die vier Grundstücke schaffen zusätzliche Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen und kommende Generationen.

Das Wohnhaus wurde **1967 errichtet und 1971 fertiggestellt**. Im Jahr **1988 wurde das Dachgeschoss** zu einer eigenständigen Wohneinheit ausgebaut. Die **oberirdische Wohnnutzfläche** beträgt **ca. 221 m²**, die **Gesamtnutzfläche inklusive Untergeschoss ca. 316 m²**.

WOHNEINHEIT IM ERDGESCHOSS

Die **ca. 117 m² große Wohneinheit** umfasst einen Wohnraum, eine Küche mit Speis, ein weiteres Zimmer, zwei Kabinette, eine Garderobe, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Ein **südseitig ausgerichteter Wintergarten** und eine Loggia erweitern den Wohnbereich und schaffen einen schönen Übergang in den Garten.

WOHNEINHEIT IM DACHGESCHOSS

Die **ca. 104 m² große Wohneinheit** ist über einen eigenen Zugang erreichbar. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine Küche mit einem wunderschönen Blick in den Garten, zwei Zimmer, ein Kabinett, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Balkon. Die **getrennten Zugänge** ermöglichen eigenständige Wohnbereiche, die dennoch Teil eines **gemeinsamen Zuhauses** bleiben. Der Spitzboden ist sinnvoll als **Abstellraum** genutzt.

ZWEI ZUFAHRTEN, GARAGEN UND AUSSENBEREICH

Ein besonderer Vorteil sind die **zwei voneinander unabhängigen Zufahrten**: Über die **Frühlingsstraße** gelangt man zur in das UG/KG integrierten Garage mit **direktem Zugang in das Wohnhaus**. Von der **Gartenstraße 22** ist das freistehende **Garagengebäude** erreichbar. Dieses bietet Platz für **zwei Fahrzeuge** sowie zusätzliche **Lager-, Geräte- und Technikräume**.

Das ca. 95 m² große, **tagesbelichtete UG/KG** bietet aufgrund der Hanglage, der vorhandenen Fenster und des direkten Gartenzugangs ein **vielseitiges Nutzungspotenzial** – etwa für **Hobby, Fitness, Wellness, Atelier oder Werkstatt**. Eine Waschküche, ein Heizraum, Dusche und WC sowie eine Sauna ergänzen das Raumangebot. Die Flächen sind baurechtlich als Keller- beziehungsweise Nutzflächen ausgewiesen und nicht als Wohnfläche gewidmet.

Mehrere Terrassen, ein Swimmingpool mit Sonnenkollektorheizung, eine Photovoltaikanlage, eine Werkstatt, ein Gewächshaus und eine Gartenhütte vervollständigen das Angebot.

HIGHLIGHTS

- **Ruhige, familienfreundliche Wohnlage am Rand des Wienerwaldes**
- **Vier Grundstücke auf insgesamt ca. 2.117 m² – großzügiger Lebensraum** für heute und eine wertvolle **Zukunfts- und Vermögensreserve** für die nächste Generation
- **Zwei eigenständige Wohneinheiten** mit separaten Zugängen – ideal für mehrere Generationen
- **Ca. 221 m² oberirdische Wohnnutzfläche und ca. 316 m² Gesamtnutzfläche inklusive UG/KG**
- **Ca. 95 m² tagesbelichtetes UG/KG** mit Fenstern und direktem Gartenzugang
- **2018 erneuertes PREFA-Dach**
- **Weitläufiger Garten mit Pool, gewachsenem Obstbaumbestand** und zahlreichen Rückzugsbereichen
- **Zwei voneinander unabhängige Zufahrten** über die Frühlingsstraße und die Gartenstraße
- In das Haus **integrierte Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus**
- **Freistehendes Garagengebäude** an der Gartenstraße 22 mit zwei Parkmöglichkeiten sowie **Lager- und Geräteräumen**
- **Südseitiger Wintergarten, Loggia und Balkon**
- **Sauna, großzügige Waschküche, Werkstatt und Gewächshaus**
- **Photovoltaikanlage mit ca. 5,4 kWp und Velux-Dachflächenfenster mit Insektenschutz und Außenbeschattung**

INFOS ZUM HAUS

- **BAUJAHR:** Baubewilligung 1967, Fertigstellung und Benützungsbewilligung 1971; Ausbau des Dachgeschosses zu einer zweiten Wohneinheit 1988
- **VERFÜGBAR:** nach Vereinbarung
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 2.117 m²
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 221 m² oberirdische Wohnnutzfläche
- **GESAMTNUTZFLÄCHE:** ca. 316 m² inklusive Keller- und Nutzflächen
- **GARTEN:** weitläufige Garten- und Grünflächen; ca. 1.806 m² Gartenfläche
- **ZIMMER/RÄUME:** 11, davon 8 Zimmer in den Wohngeschossen sowie 3 vielseitig nutzbare Räume mit Fenstern im UG/KG; die Räume im Untergeschoss sind nicht als Wohnfläche gewidmet
- **AUSRICHTUNG:** mehrseitig ausgerichtet; südseitiger Wintergarten
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** ja, in der ca. 14 m² großen Waschküche im Untergeschoss
- **KÜCHEN/MÖBLIERUNG:** nach Vereinbarung
- **BADEZIMMER:** je ein Badezimmer und ein separates WC im Erd- und Dachgeschoss; zusätzlich befinden sich Dusche beziehungsweise Bad und WC im Untergeschoss
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung; Erd- und Dachgeschoss sind über separate Verteiler getrennt regelbar. Zusätzlich verfügt die Küche über einen wasserführenden Holzofen, der auch zur Unterstützung der Zentralheizung genutzt werden kann
- **WARMWASSER:** 500-Liter-Warmwasserspeicher, beheizbar über Gas, Holz oder Photovoltaikanlage
- **AUSSTATTUNG:** Massivbauweise, ca. 4–5 cm starke Styropordämmung an den Giebelseiten, 2018 erneuerte Dacheindeckung – Austausch des bestehenden Eternitdaches gegen ein PREFA-Leichtmetalldach. Im Zuge der Dacherneuerung wurden die Gaupenfenster erneuert und die Dachgauben zusätzlich gedämmt. Photovoltaikanlage mit 20 Modulen und ca. 5,4 kWp Gesamtleistung, Velux-Dachflächenfenster mit Insektenschutz und Außenbeschattung, Holz-, Kunststoff- und teilweise Aluminiumfenster sowie Parkett- und Fliesenböden in den Wohngeschossen und Estrich im Untergeschoss.
- **GARAGEN UND ZUFahrTEN:** zwei Zufahrten; integrierte Garage mit ca. 14 m² und direktem Zugang zum Haus über die Frühlingsstraße; freistehendes Garagengebäude mit ca. 35 m², elektrischem Sektionaltor und zwei Parkmöglichkeiten über die Gartenstraße 22
- **LAGER- UND ABSTELLFLÄCHEN:** mehrere Keller- und Abstellräume, ein ca. 29 m² großer Pumpen- und Abstellraum, ein ca. 23 m² großer Geräteraum beim Garagengebäude sowie ein teilweise als Abstellraum genutzter Spitzboden
- **UNTERGESCHOSS:** ca. 95 m², aufgrund der Hanglage tagesbelichtet, mit mehreren Räumen, Fenstern und direktem Gartenzugang; vielseitig als Hobby-, Fitness-, Wellness-, Werkstatt- oder Abstellbereich nutzbar; baurechtlich als Keller- beziehungsweise Nutzfläche ausgewiesen
- **GARTENHÜTTE:** vorhanden, ca. 13 m²
- **POOL:** ca. 5 × 8 m, ausgestattet mit Filter- und Umwälzanlage sowie Sonnenkollektorheizung
- **LAGE & INFRASTRUKTUR:** Die Regionalbushaltestelle „Heimbautal Gartenstraße“ liegt ca. 400 m entfernt. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum sowie die A1 Westautobahn über die Anschlussstelle Pressbaum sind rasch erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Wolfsgraben und den umliegenden Gemeinden.
- **BILDUNGSEINRICHTUNGEN:** Ein Landeskindergarten befindet sich direkt in Wolfsgraben. Im regionalen Umfeld stehen unter anderem die Volksschule Tullnerbach, die NÖ Mittelschule Pressbaum, das Wienerwaldgymnasium Tullnerbach, das Schulzentrum Norbertinum, der Bildungscampus Sacré Coeur Pressbaum, die HLW Pressbaum sowie das BG/BRG Purkersdorf zur Verfügung.
- **NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPOTENZIAL:** Zur Gesamtliegenschaft gehört außerdem das derzeit unbebaute Grundstück an der Frühlingsstraße 40. Allfällige Bebauungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten sind mit der zuständigen Behörde abzuklären.

Die Liegenschaft wurde über viele Jahre bewohnt und genutzt. Die obere Wohneinheit wurde bis Juni 2022, die untere Wohneinheit bis Februar 2024 bewohnt. Abhängig von den individuellen Ansprüchen der künftigen Eigentümer besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Der Verkauf erfolgt aus privater Hand im bestehenden Ist-Zustand („wie liegt und steht“). Ein Gewährleistungsausschluss ist im Kaufvertrag vorzusehen.

Kaufpreis: EUR 795.000,–

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Vertragsserrichtung: 1,5 % netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Weitere aktuelle Immobilienangebote finden Sie auf unserer Website unter www.riwog.at.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 2.117 m²
 Wohnfläche: ca. 221,12 m²
 Nutzfläche: ca. 316,34 m²
 Gesamtfläche: ca. 316,34 m²
 Kellerfläche: ca. 95,23 m²
 Garagenfläche: ca. 49,11 m²

Nutzungsart: Wohnen
 Beziehbar: verfügbar nach Vereinbarung
 Eigentumsform: Alleineigentum
 Mobiliar: optional
 Heizung: Zentralheizung

Zimmer: 11
 Bäder: 3
 WCs: 3
 Gärten: 1
 Keller: 1
 Balkone: 1
 Loggien: 1
 Garagen: 2
 Stellplätze: 3

Lagebewertung: gut
 Lärmpegel: Ruhelage
 Zustand: renovierungsbedürftig

Ausstattung

Bauweise: Massiv
 Dachform: Krüppelwalmdach
 Boden: Estrich, Fliesen, Parkett
 Befeuerung: Gas
 Elektrik: Photovoltaik Anlage

WCs: Toilette, Getrennte Toiletten
 Bad: Badewanne, Dusche
 Stellplatzart: Garage
 Extras: Sauna, Swimmingpool, Wasch- / Trockenraum, Wintergarten, Abstellraum, Gartennutzung, Terrassennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	795.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,5 % netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos













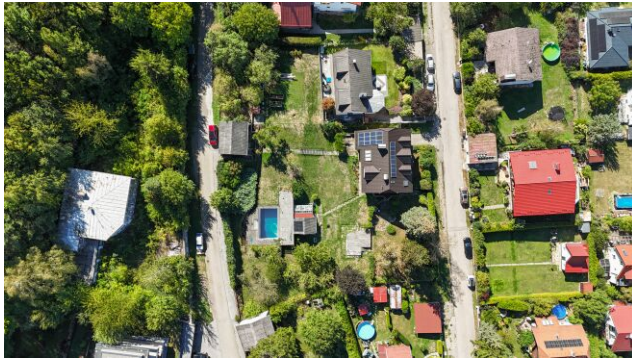






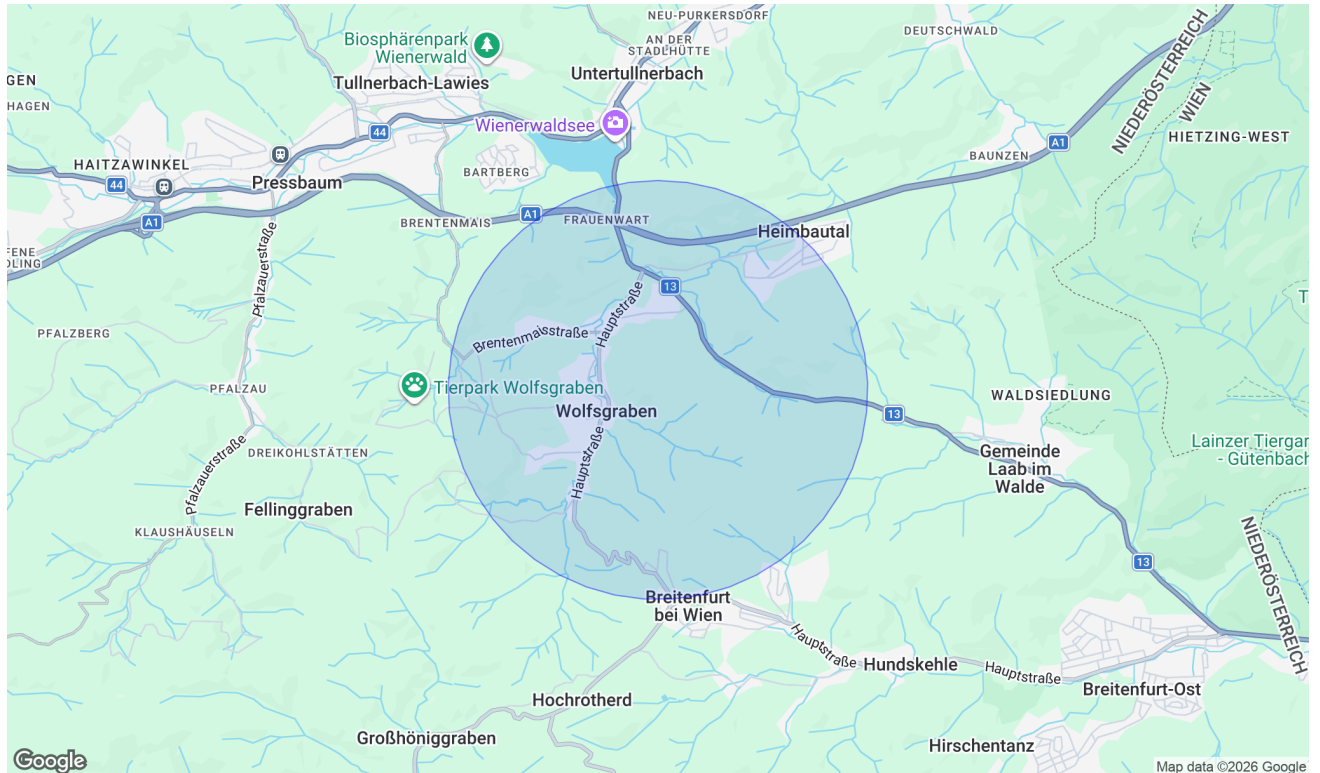






Lage

3012 Wolfsgraben



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	3.500 m
Klinik	3.000 m
Apotheke	4.500 m
Krankenhaus	8.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.500 m
Bäckerei	4.500 m
Einkaufszentrum	7.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	9.000 m
U-Bahn	9.000 m
Bahnhof	3.000 m
Autobahnanschluss	6.500 m

Kinder & Schulen

Schule	4.000 m
Kindergarten	2.500 m
Universität	9.000 m

Sonstige

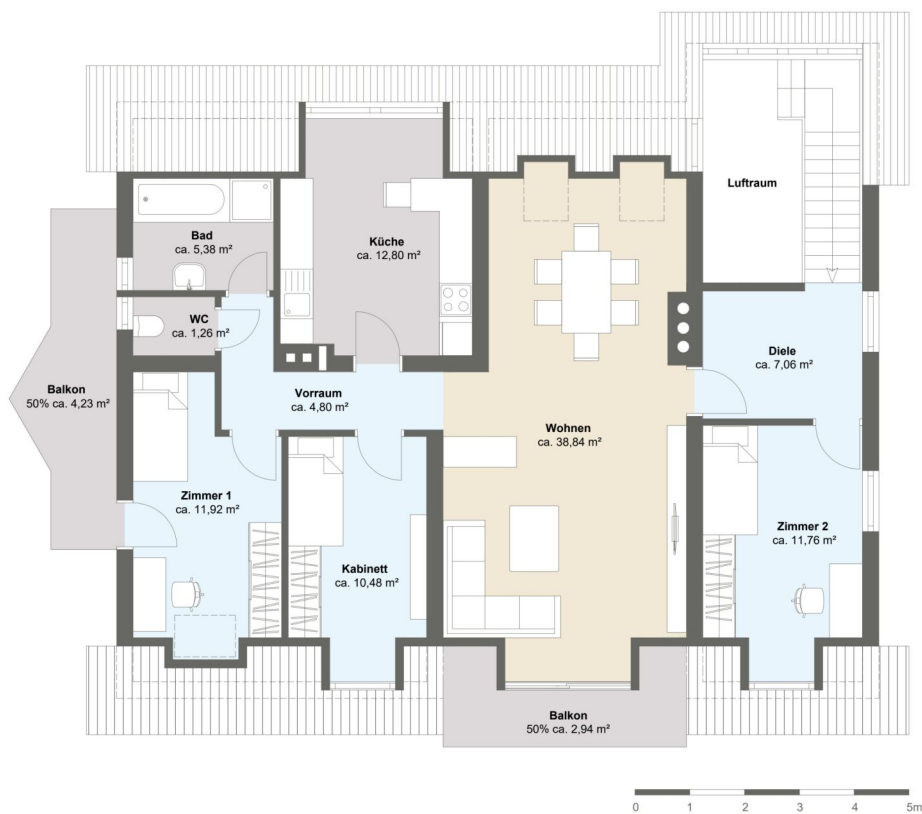
Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	3.500 m
Polizei	5.000 m

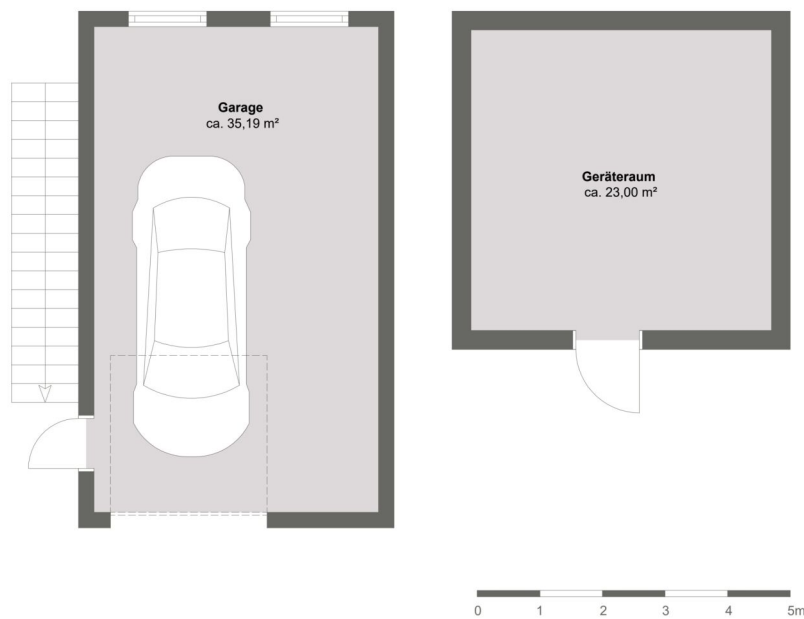
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne









FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at