

**Ihr neues Zuhause in zentrumsnaher Siedlungslage: toller  
Ausblick, Doppelgarage und Solaranlage!**



Startfoto

**Objektnummer: 95046**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34











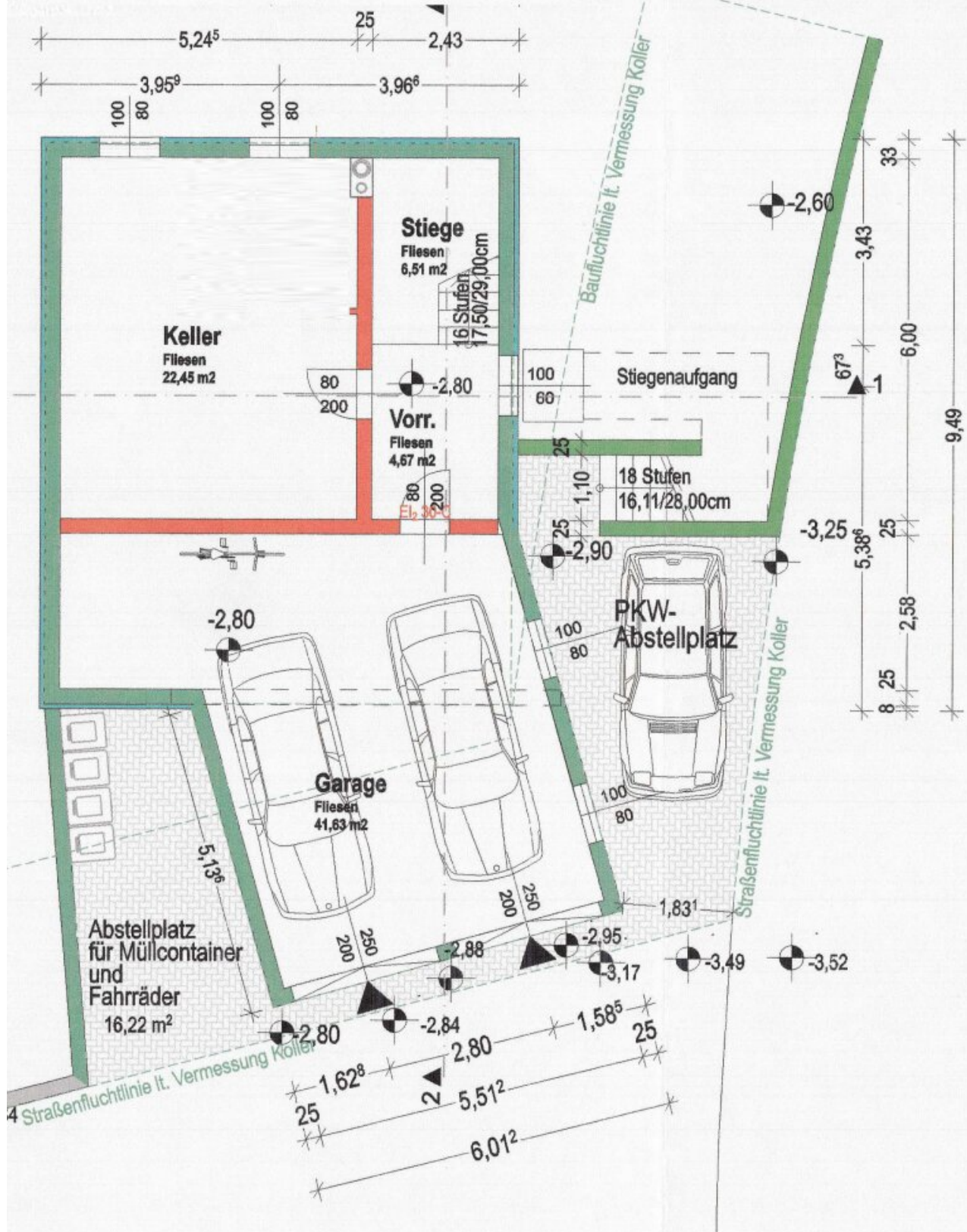






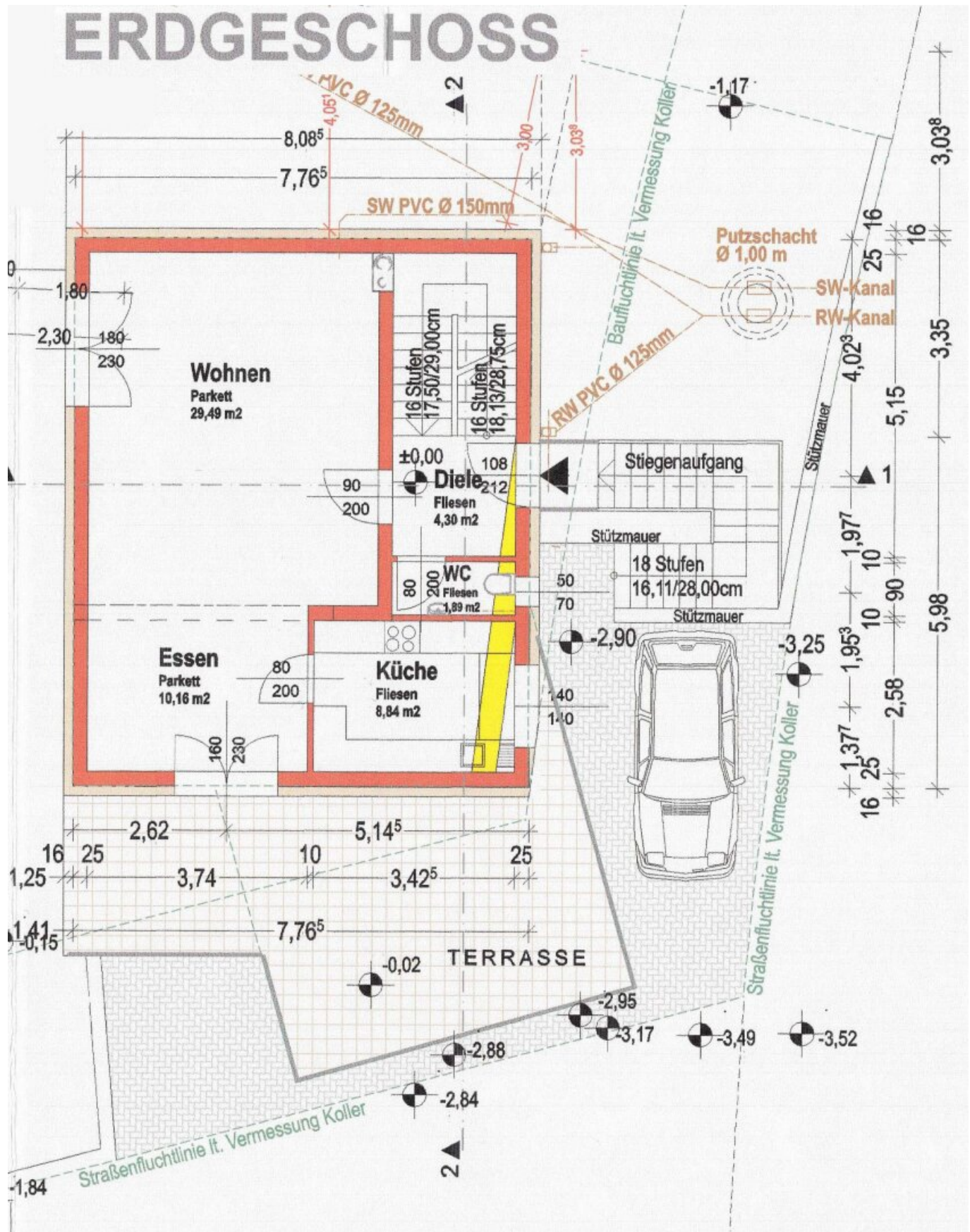


# KELLER

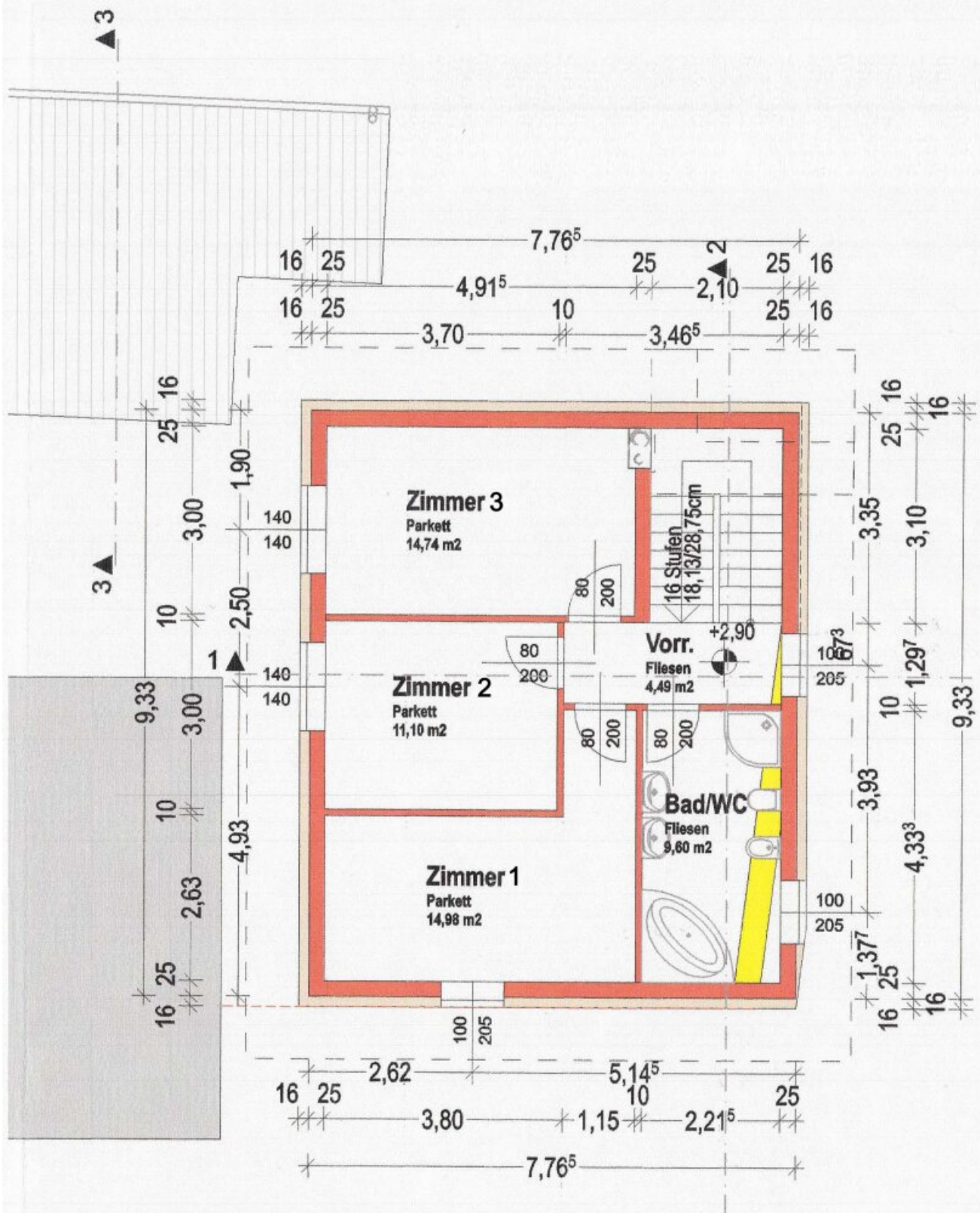




# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich nur etwa 10 Gehminuten vom Purkersdorfer Hauptplatz entfernt und punktet vor allem durch seine ruhige und dennoch zentrumsnahe Siedlungslage sowie einem, aufgrund der etwas höheren Lage, herrlichen Grünblick.

Die Wienerwaldstadt Purkersdorf liegt unmittelbar am Westrand der Bundeshauptstadt Wien, eingebettet in den Biosphärenpark Wienerwald. Das angenehme Klima des Wientals, die Ruhe und die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien machen Purkersdorf zu einem äußerst begehrten Wohngebiet. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind nur wenigen Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad erreichbar.

Auf dem nach Norden abfallenden, etwa 698 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurden zwei Wohnhäuser errichtet und Wohnungseigentum begründet, weshalb die Grundstücksfläche nicht zur Gänze dem angebotenen Haus zugeordnet ist. Das hier zum Verkauf stehende, ca. 2011 erbaute Haus ist voll unterkellert, bietet etwa 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen Abstellplatz für Müllcontainer und Fahrräder sowie einen KFZ-Stellplatz und eine fast 42 m<sup>2</sup> große Doppelgarage.

Vom Vorraum im Erdgeschoß, wo sich linkerhand das WC befindet, kommt man in weiterer Folge geradeaus in den südostseitigen Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse und zur angeschlossenen Küche, die mit sämtliche Einbaugeräten ausgestattet ist.

Das Obergeschoß bietet den zukünftigen Bewohnern drei zentral begehbare Zimmer, von denen eines nach Osten und zwei nach Süden ausgerichtet sind, außerdem ein geräumiges Badezimmer, das mit Fenster, Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC ausgestattet ist.

Das Kellergeschoß unterteilt sich in einen großen Kellerraum, wo auch die Heiztechnik untergebracht ist und die großzügige Doppelgarage. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung über eine Fußbodenheizung, für Warmwasser sorgt die Solaranlage am Dach.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Klinik <6.500m

Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap