

## **Ruhige Grünlage in Purkersdorf: Traumhafter Baugrund mit Abbruchhäuschen**



Luftbild nach Südwesten

**Objektnummer: 95180**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3002 Purkersdorf                |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 420.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **?Maximilian Cypris**

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

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Diese wunderbar **ruhige Liegenschaft** befindet sich **in herrlicher Grünlage** im Genossenschaftsverein *Heimgarten* mitten im Wienerwald, nur 2 km südlich des Purkersdorfer Zentrums.

Das **rechteckige Grundstück** liegt in **Ost-West-Ausrichtung** und fällt nach Osten hin leicht ab. Das Besondere an diesem Grundstück in der Heimgarten-Siedlung ist, dass es am Ende der Zufahrtsgasse liegt und man, im Gegensatz zu vielen anderen Parzellen der Siedlung, **direkt zufahren** und schon jetzt mit zwei Autos auf dem Grundstück parken kann. An der östlichen Grundgrenze gibt es einen Gartenausgang zu einem schmalen Verbindungsweg.

Das Grundstück ist an **Versorgungsleitungen** für Strom, Gas, Kanal (Gemeinde), Quellwasser (Genossenschafts-Wasserleitung) und Kabel-TV angeschlossen.

Eine Bushaltestelle ist nur 400 m vom Grundstück entfernt auf der Deutschwaldstraße, etwas näher befindet sich das Wienerwaldgasthaus Klugmayer, das mit regionaler und traditioneller Küche seine Gäste verwöhnt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Kindergärten, Volks- und weiterführende Schulen, Ärzte, Banken und der Bahnhof Purkersdorf Zentrum sind nur zwei Kilometer entfernt und in wenigen Autominuten oder auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Im unmittelbar angrenzenden Naturpark Sandstein-Wienerwald lädt ein Naturlehrpfad mit großem Naturspielplatz, verschiedenen Wanderwegen und ein Wildgehege zu Spaziergängen ein. Das angenehme Klima des Wientals und die Nähe zur Großstadt machen Purkersdorf zu einem äußerst begehrten Wohnort. Hier findet man ein gut durchmisches Angebot an kulturellen Veranstaltungen, Vorträgen und traditionellen Festen, außerdem die über die Grenzen hinweg beliebten Open-Air-Konzerte am Hauptplatz. Weithin bekannte Gastronomiebetriebe und der jeden Freitag am Hauptplatz stattfindende Bio-Bauernmarkt bereichern das kulinarische Angebot.

### Bebauung:

- 29% verbaubar (max. 224 m<sup>2</sup>)
- offene/gekuppelte Bauweise
- max. 2 Wohneinheiten
- Bauklasse I\* bis 5m

- Grundstückszufahrt max. 7 m Breite
- 1 Stellplatz je Wohneinheit, pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein weiterer Stellplatz
- Kleingaragen dürfen auch im vorderen Bauwich errichtet werden, sofern sie an die seidl. Grundgrenze angebaut werden
- es gelten die NÖ Bauordnung, die besonderen Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Purkersdorf sowie die Gartenordnung der Genossenschaft Heimgarten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
 Klinik <4.500m  
 Apotheke <2.000m  
 Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
 Kindergarten <2.000m  
 Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
 Bäckerei <2.000m  
 Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
 Geldautomat <2.000m  
 Post <2.000m  
 Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap