

**Sie müssen rasch sein - nur mehr eine Einheit verfügbar!**



**Objektnummer: 7398/1243**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3011 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

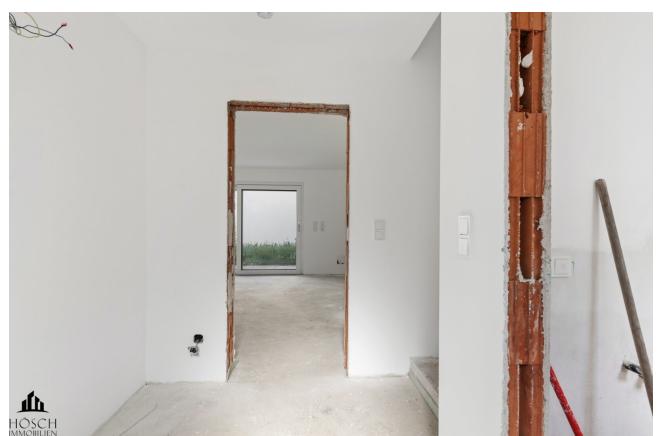
20.844,00 € inkl. 20% USt.

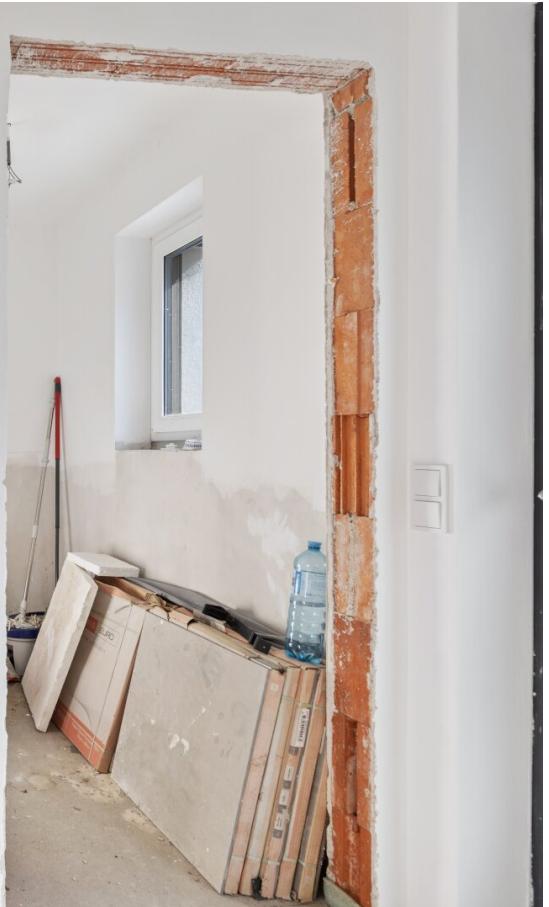
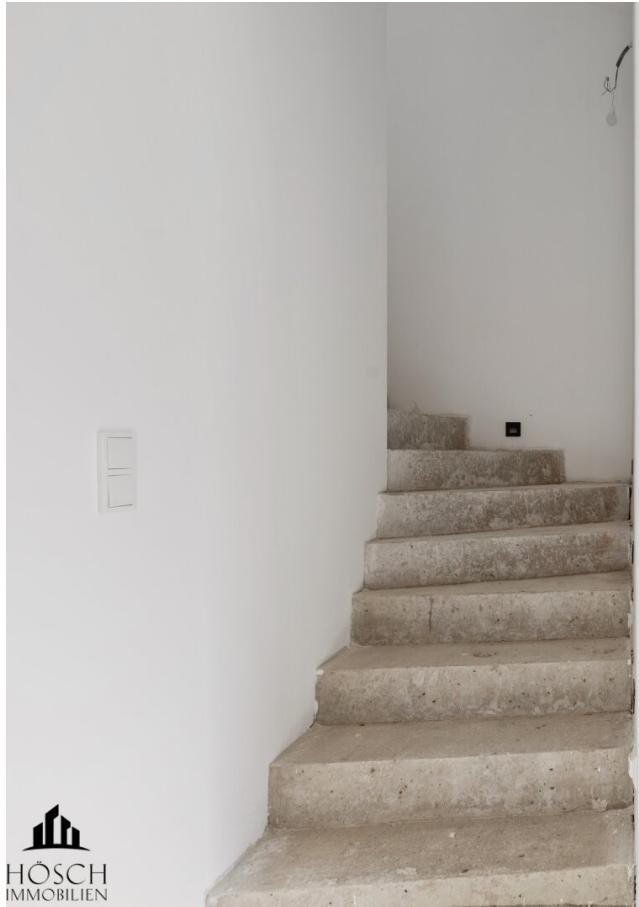
## Ihr Ansprechpartner



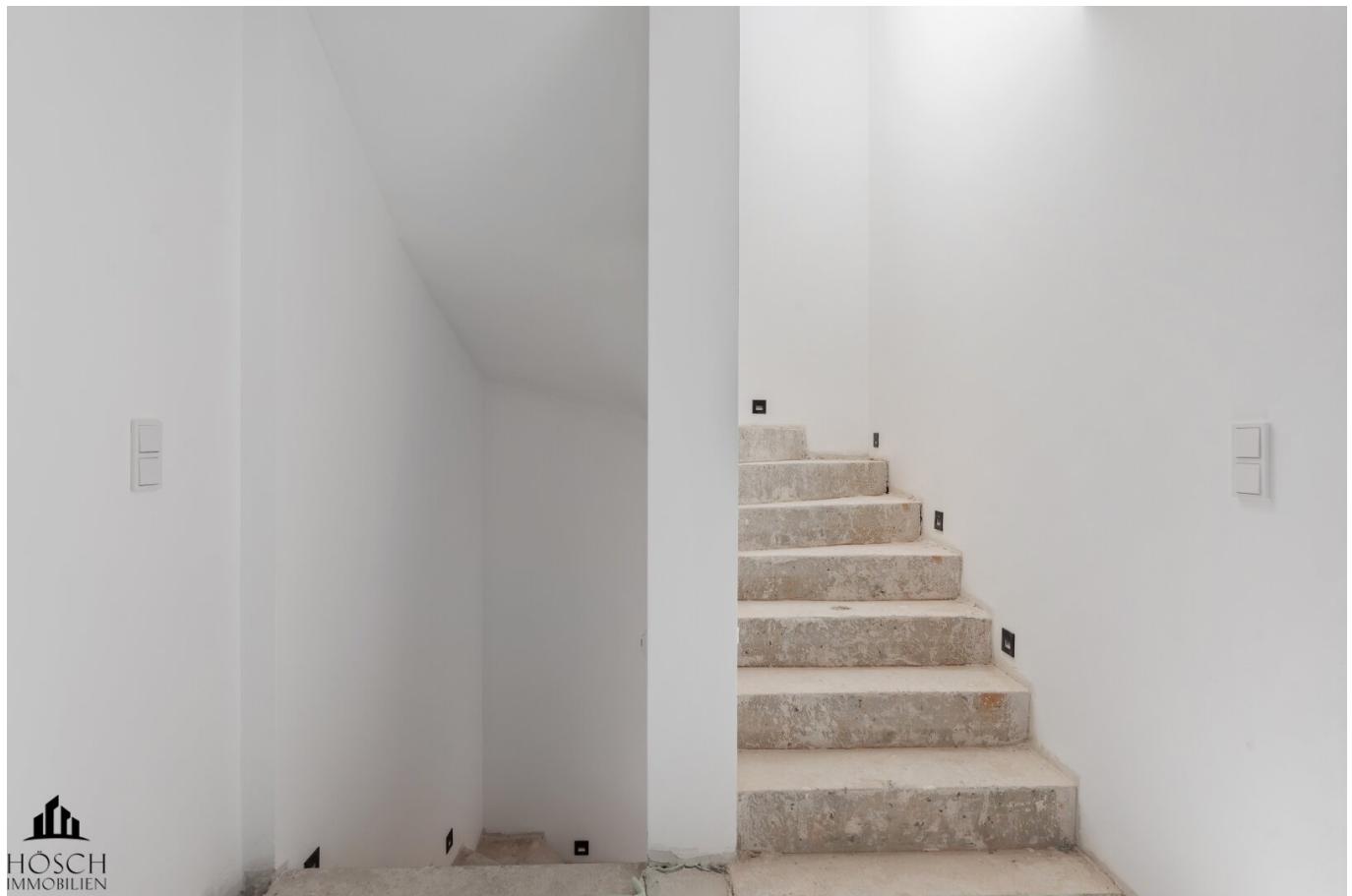
**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien









  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

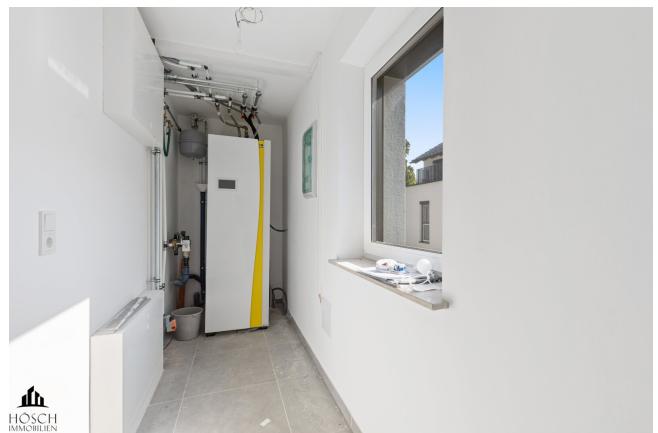




 **HÖSCH**  
IMMOBILIEN



 **HÖSCH**  
IMMOBILIEN



 **HÖSCH**  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN





  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



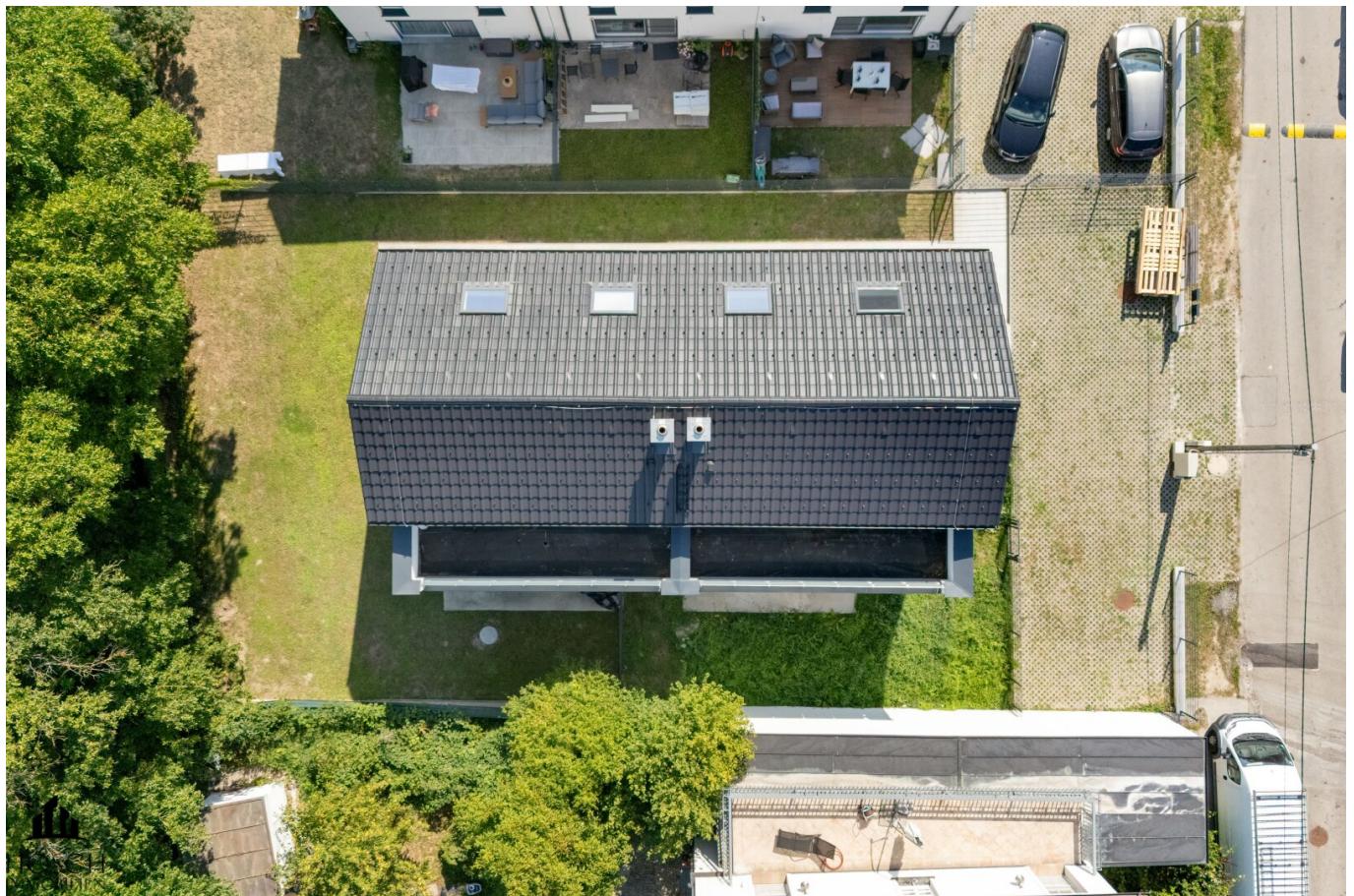


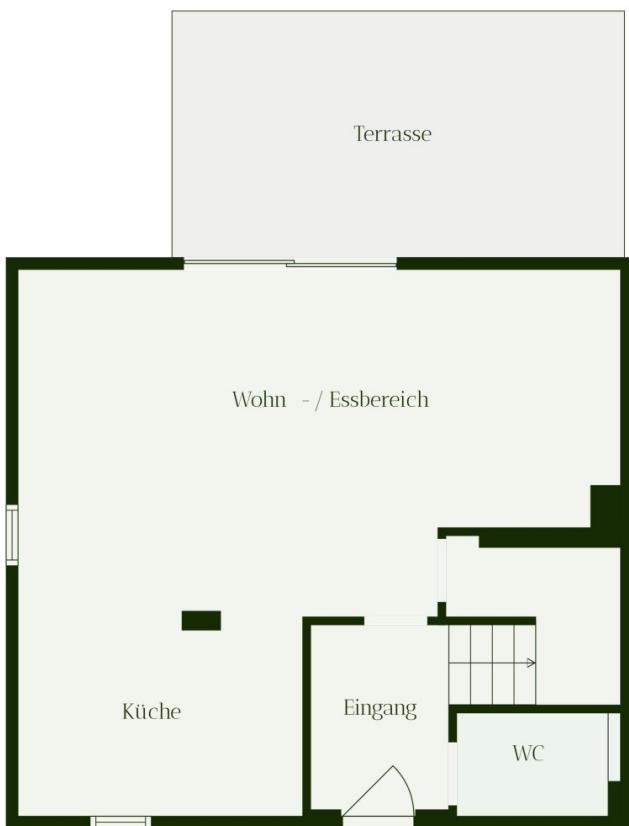
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN







  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird ausgeschlossen.

Uferstraße 24  
3002 Purkersdorf

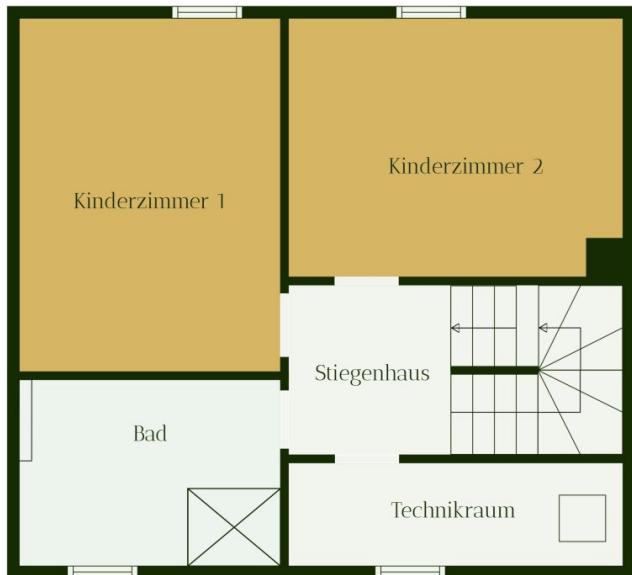
Erdgeschoss

Flur	6,5 m <sup>2</sup>
WC	2,6 m <sup>2</sup>
Küche	9,5 m <sup>2</sup>
Wohn- Essbereich	32,5 m <sup>2</sup>
Terasse	18,7 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 51,1 m<sup>2</sup>



Uferstraße 24  
3002 Purkersdorf



#### 1. Obergeschoss

Stiegenhaus	9,6 m <sup>2</sup>
Technikraum	5,8 m <sup>2</sup>
Bad	8,1 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	15,4 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	14,5 m <sup>2</sup>

---

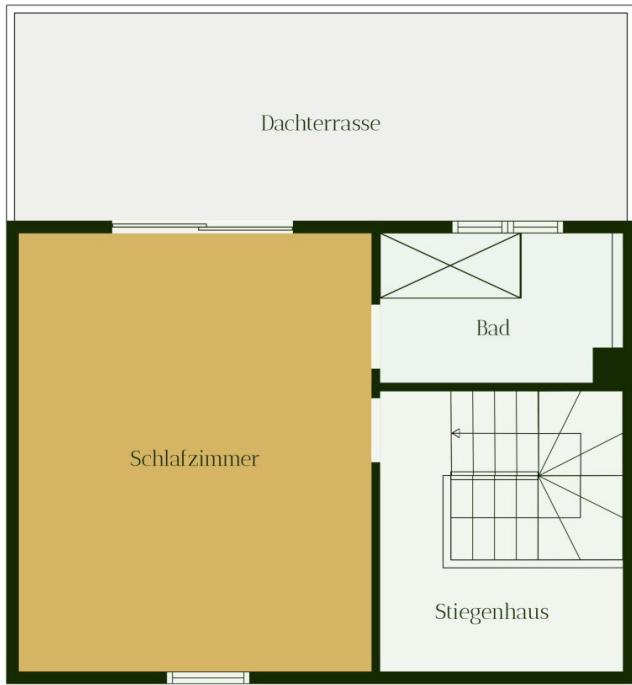
Wohnfläche 47,6 m<sup>2</sup>



Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgetreu. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird ausgeschlossen.



IMMOBILIEN



Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgetreu. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird ausgeschlossen.

Uferstraße 24  
3002 Purkersdorf

Dachgeschoss

Stiegenhaus	11,4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	25,9 m <sup>2</sup>
Bad	5,8 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	21,3 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	43,1 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## 4 VON 5 HÄUSERN SIND SCHON VERKAUFT!

**Sind Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause im Grünen, nur rund 30 Minuten vom Wiener Westbahnhof entfernt?** Diese moderne Doppelhaushälfte in Purkersdorf erfüllt Ihren Wunsch nach Naturverbundenheit und Stadt Nähe zugleich. Errichtet in solider **Ziegelmassivbauweise**, bietet es ein **durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal für das Familienleben eignet.**

Im Erdgeschoss bildet das **großzügige Wohnzimmer** mit offener Küche das Herzstück des Hauses. Auf rund 44 Quadratmetern entsteht hier **ein heller und einladender Wohnbereich**, in dem sich das Leben abspielt. An kalten Wintertagen sorgt der Schwedenofen für behagliche Wärme und eine heimelige Atmosphäre – mit Sicherheit ein **beliebter Treffpunkt für Familie und Freunde**. Im Sommer öffnen sich die Terrassentüren und erweitern den Wohnraum nach draußen: Garten und Terrasse laden ein zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein.

Das Obergeschoss bietet **zwei sehr gut geschnittene Zimmer**, die sich perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignen, sowie ein modernes Badezimmer mit WC. Ein Abstellraum/Technikraum schafft zusätzlichen Stauraum. Im Dachgeschoss befindet sich das **großzügige Schlafzimmer mit fast 26 Quadratmetern**, ein weiteres Badezimmer mit WC sowie ein Vorraum – ein privater Rückzugsort unter dem Dach, der viel Platz und Komfort bietet.

Das Freifläche inkl. Terrasse umfasst rund 128 Quadratmeter und bietet mit zwei Stellplätzen direkt vor dem Haus praktischen Komfort. Mit einer gesamten **Wohnfläche von etwa 139 Quadratmetern ist dieses Haus ideal für Familien**, die Wert auf eine moderne Raumauflteilung, helle Wohnbereiche und ein naturnahes Umfeld legen.

## Lage & Infrastruktur

Das Haus liegt in einer lockeren Streusiedlung in Purkersdorf, umgeben von der reizvollen Landschaft des Wienerwaldes. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und eine hohe Lebensqualität, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

In Purkersdorf selbst finden Sie sämtliche Nahversorger und Infrastruktureinrichtungen: Billa, Hofer, Penny, Spar, Bipa und DM ebenso wie Banken, Post, Kindergarten, Schulen und Ärzte. Für größere Einkäufe ist das Auhof Center in nur 15 Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Verschiedene Schnellbahnenlinien bringen Sie rasch nach Wien Westbahnhof oder in Richtung St. Pölten, zudem verkehren die Buslinien 452 und 453.

**Kaufpreis: € 579.000,--(das Objekt wird belagsfertig verkauft!)**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

VERTRAGSERRICHTER: Notar Dr. Andreas Reim Wiener Straße 7, 3002 Purkersdorf

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap