

SAGENHAFT - Nachhaltiges Massivholz-Einfamilienhaus



Objektnummer: 25047

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

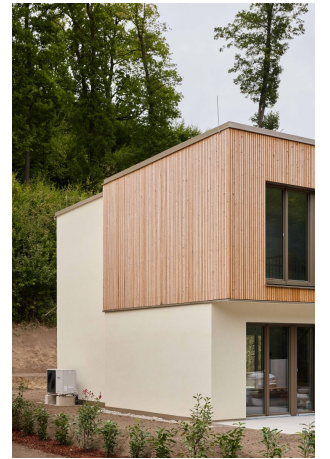
Zahlen, Daten, Fakten

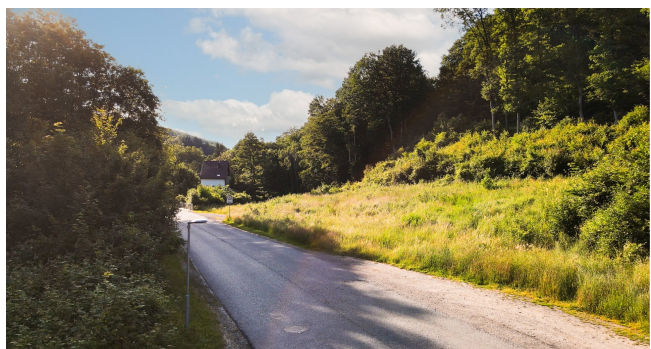
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Purkersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Nutzfläche:	149,00 m ²
Lagerfläche:	4,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	385,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 44,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	3.349,50 €
Kaltmiete (netto)	3.045,00 €
Kaltmiete	3.045,00 €
USt.:	304,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







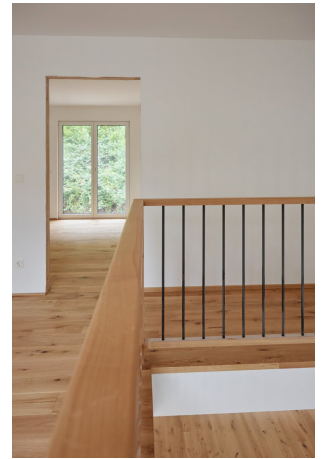


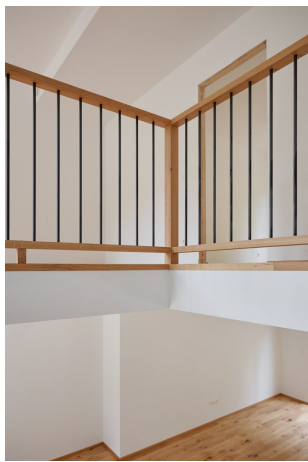


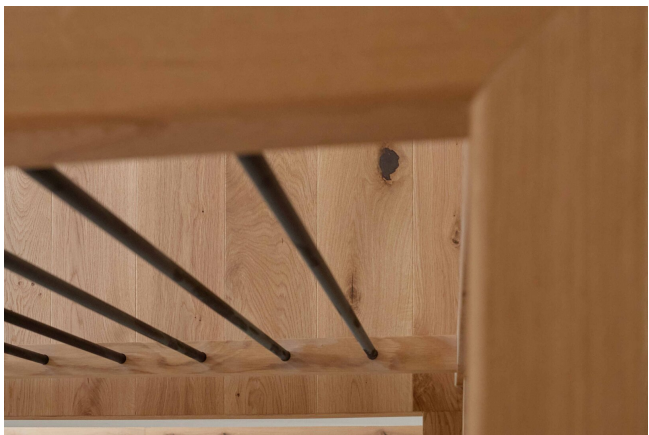
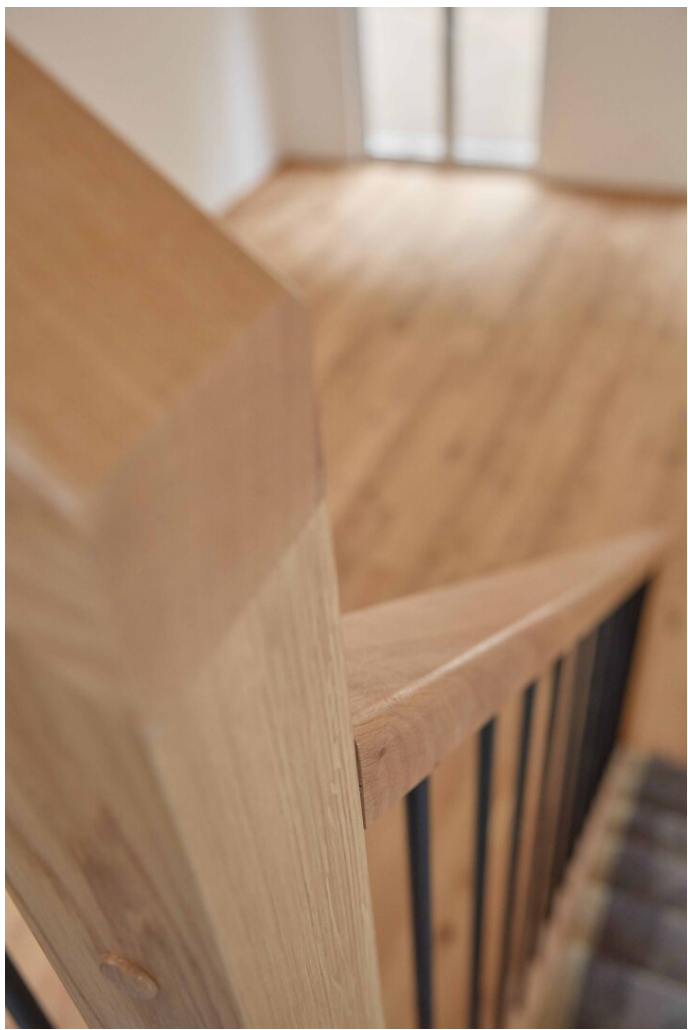








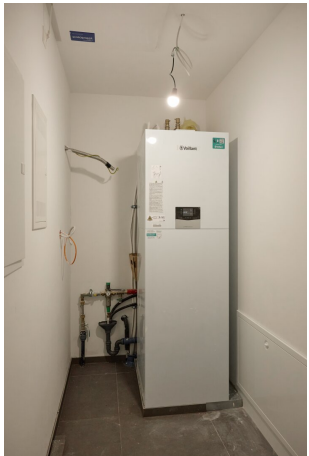












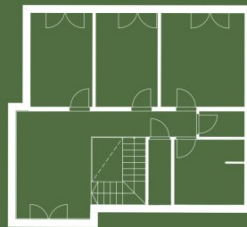






SAGENHAFT[✦]

GRUNDRISSE



LAGEPLAN

SAGENHAFT

Sogbergstraße 2a+2b, 3011 Purkersdorf



KENNZAHLEN

Haus I „Franzi der I.“
Wohnnutzfläche: 144,88m²
Gartenfläche: 441,93 m²
Grundstücksgröße: 605,62 m²

Haus II „Maxi der II.“
Wohnnutzfläche: 144,88m²
Gartenfläche: 313,91 m²
Grundstücksgröße: 471,80 m²

Haus III „Poldi der III.“
Wohnnutzfläche: 144,88m²
Gartenfläche: 385,01 m²
Grundstücksgröße: 542,06 m²

Haus IV „Rudi der IV.“
Wohnnutzfläche: 144,88m²
Gartenfläche: 381,42 m²
Grundstücksgröße: 535,30 m²

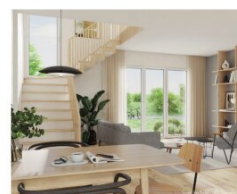
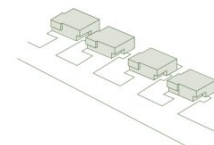


Änderungen und Irrtümer vorbehalten

GRUNDRISSPLAN
STANDARD

SAGENHAFT⁺

Sagbergstraße 2a+2b, 3011 Purkersdorf



Zimmer: 4-6
Wohnfläche: 144,9m²
Terrassenfläche: 25,9 m²
Gartenfläche: 313 - 441 m²

Die aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist die oberste Grundlage für die Ausstattung. Die angegebenen Wohnungs- und Raumgrößen sind ungefähre Angaben und können aufgrund eines Planungsfortschrittes variieren. Die dargestellte Einrichtung dient lediglich als Vorschlag und stellt keine verbindliche Bodenbeläge werden nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Installationen und Raumklimaanlagen werden entsprechend den technischen Anforderungen berücksichtigt. Änderungen während der Bauphase bleiben vorbehalten.

EG

OG

0 1 5m
Maßstab 1:100

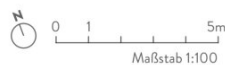
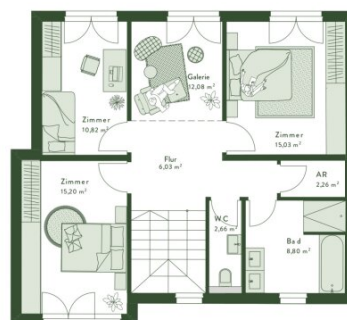
GRUNDRISSPLAN VARIANTE A

EG

- Raumtrennung durch Ergänzung eines zusätzlichen Zimmers
- Änderung des Treppenaufgangs

OG

- Änderung des Treppenaufgangs
- Änderung der Zimmeranordnung
- Versetzung der Galerie



Grundrisse können - sofern eine rechtzeitige Abgabe mit dem Bauantrag erfolgt - individuell ausgewählt werden. Die aktuelle Bau- und Ausstattungsschreibung ist die einzige Grundlage für die Ausstattung. Die angegebenen Wohnungs- und Raumgrößen sind ungefähre Angaben und können aufgrund eines Planungsfortschrittes variieren. Die abgebildete Einrichtung dient lediglich als Vorschlag und wird nicht installiert. Alle Bodenbeläge werden nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Installationen und Raumhöhen werden entsprechend den technischen Anforderungen berücksichtigt. Änderungen während der Bauphase bleiben vorbehalten.

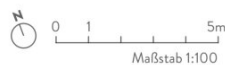
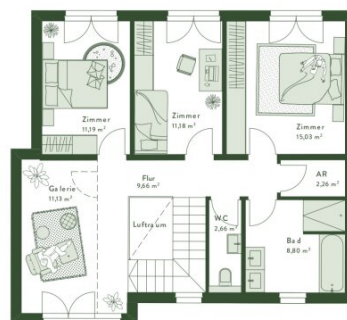
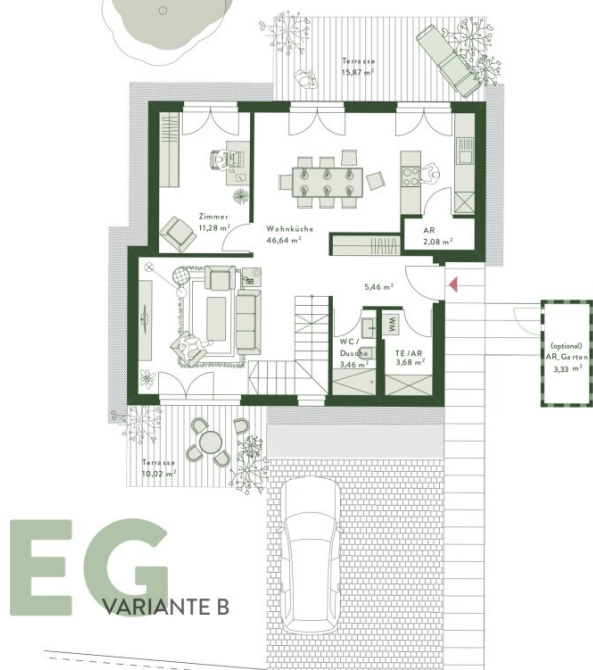
GRUNDRISSPLAN VARIANTE B

EG

→ Raumtrennung durch Ergänzung
eines zusätzlichen Zimmers

OG

→ optionaler Wandeinzug bei Galerie
→ offenes Treppenhaus



Grundrisse können - sofern eine rechtzeitige Abgabe mit dem Bauantrag erfolgt - individuell ausgewählt werden. Die aktuelle Bau- und Ausstattungsschreibung ist die einzige Grundlage für die Ausstattung. Die angegebenen Wohnungs- und Raumgrößen sind ungefähre Angaben und können aufgrund eines Planungsfortschrittes variieren. Die abgebildete Einrichtung dient lediglich als Vorschlag und wird nicht installiert. Alle Bodenbeläge werden nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Installationen und Raumhöhen werden entsprechend den technischen Anforderungen berücksichtigt. Änderungen während der Bauphase bleiben vorbehalten.

Objektbeschreibung

SAGENHAFT WOHNEN AM WALDRAND – NEUBAU-MIETHAUS IN HOLZBAUWEISE

BEZUG ab Q4 2025 – nur noch 1 Einfamilienhaus verfügbar!

Direkt am Wienerwald, in bester Lage von **Neu-Purkersdorf**, wurden freistehende **Holzmassivhäuser** mit durchdachter Architektur des renommierten Architekturbüros **Schütz ZT GmbH** und nachhaltigem Konzept errichtet.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Ca. 145 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- Zwei großzügige **Terrassen**, zwei **KFZ-Stellplätze**
- Drei ostseitige Schlafzimmer mit Grünblick
- **Helle, offene Räume** durch bodentiefe Fenster
- **Ost-West-Ausrichtung** für Morgen- & Abendsonne
- **Nachhaltige Massivholzbauweise**
- **Luftwärmepumpe, Wohnraumlüftung, 3-fach-Verglasung, Raffstores elektrisch**
- **Dachbegrünung**
- **Direkter Zugang zum Wienerwald**
- Grundstückgröße: **ca. 470 m²**

NACHHALTIGKEIT, DIE ÜBERZEUGT

Holz ist der Baustoff der Zukunft: **nachwachsend, CO₂-speichernd, regional verfügbar**. Der ökologische Fußabdruck dieser Häuser ist minimal – der Wohnkomfort maximal.

TOP-LAGE: NATUR PUR UND DOCH NAH AN WIEN

- Ruhige Grünlage direkt am Wald

- Nur **wenige Autominuten zur Stadtgrenze Wien**
- **Busstation in 2 Gehminuten**, 3–5 Min. zu den Bahnhöfen
- **Purkersdorf**: städtische Infrastruktur & 83 % Waldfläche

JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!

Lassen Sie sich dieses einmalige Wohnprojekt nicht entgehen.

Mag. Mario Rauch

Selbständiger Immobilienvermittler

? 0650/922 79 63

? www.rauch-immo.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap