

## **Idyllisches Einfamilienhaus auf ebenem Grund am Waldrand in Purkersdorf**



**Objektnummer: 95358**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 3002 Purkersdorf       |
| Baujahr:                      | 1929                   |
| Alter:                        | Altbau                 |
| Wohnfläche:                   | 100,00 m²              |
| Zimmer:                       | 5                      |
| Bäder:                        | 1                      |
| WC:                           | 2                      |
| Terrassen:                    | 1                      |
| Keller:                       | 32,00 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | F 215,00 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,74                 |
| Kaufpreis:                    | 450.000,00 €           |
| Provisionsangabe:             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Maximilian Cypris**

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

T ?+43 1 577 44 34



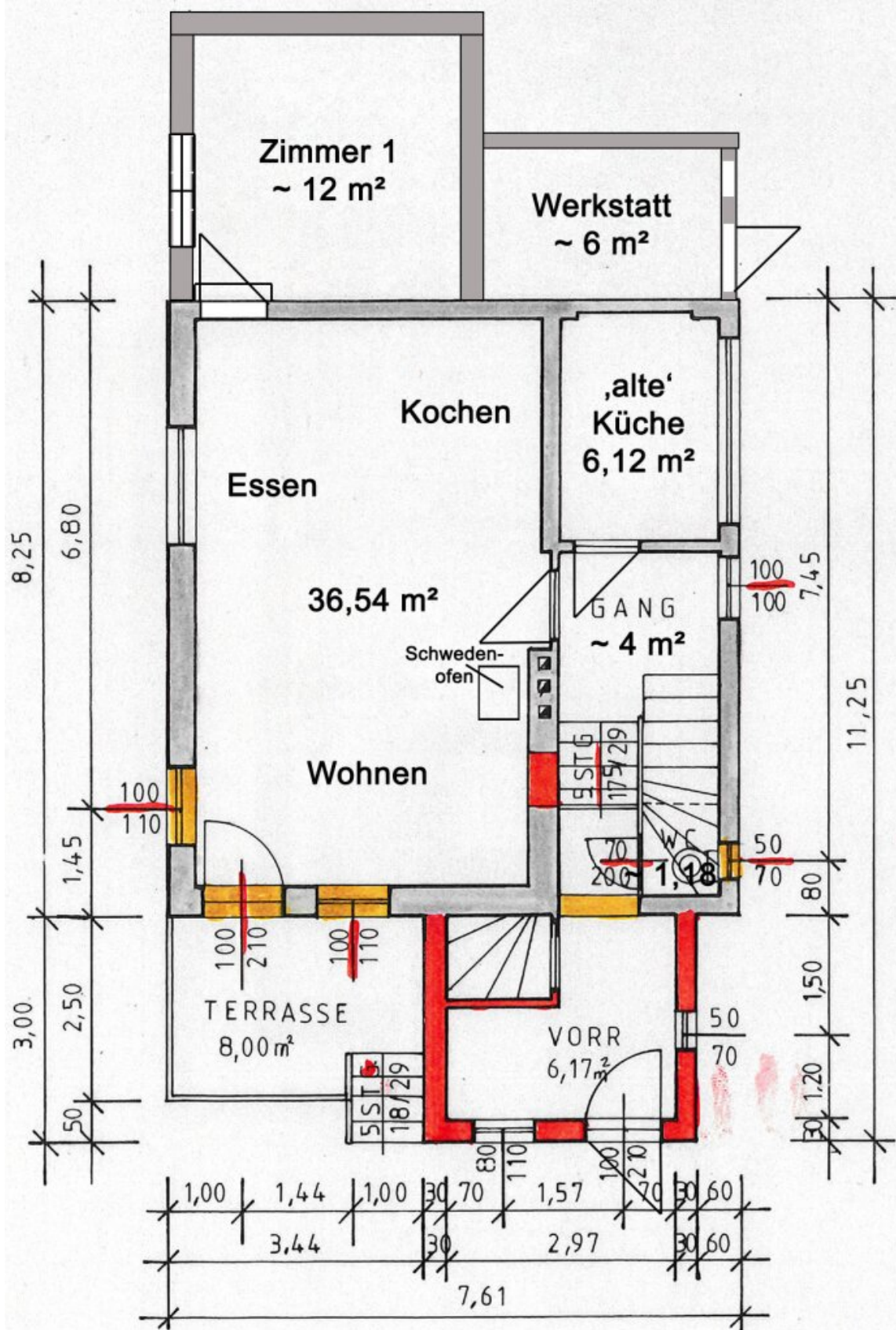




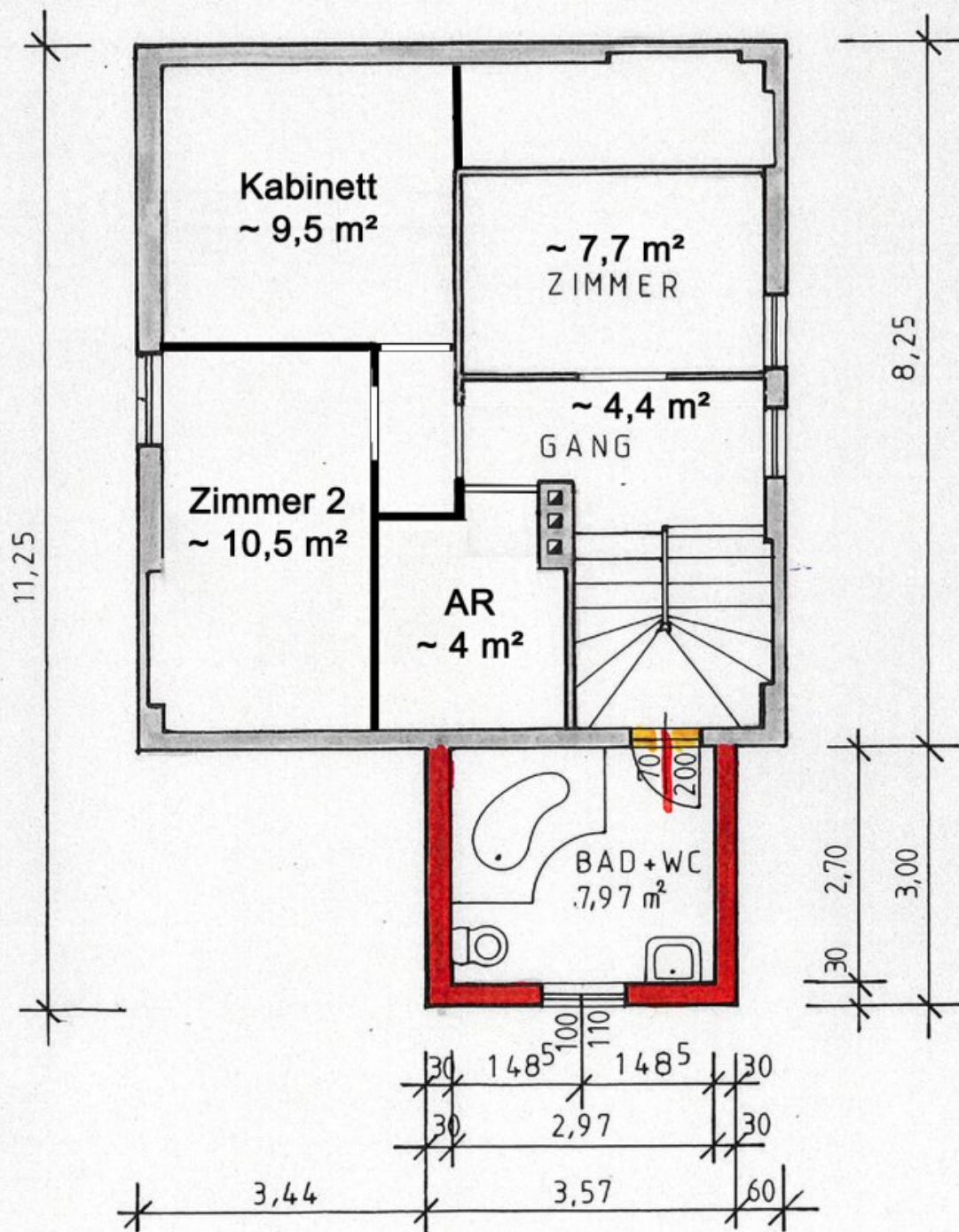




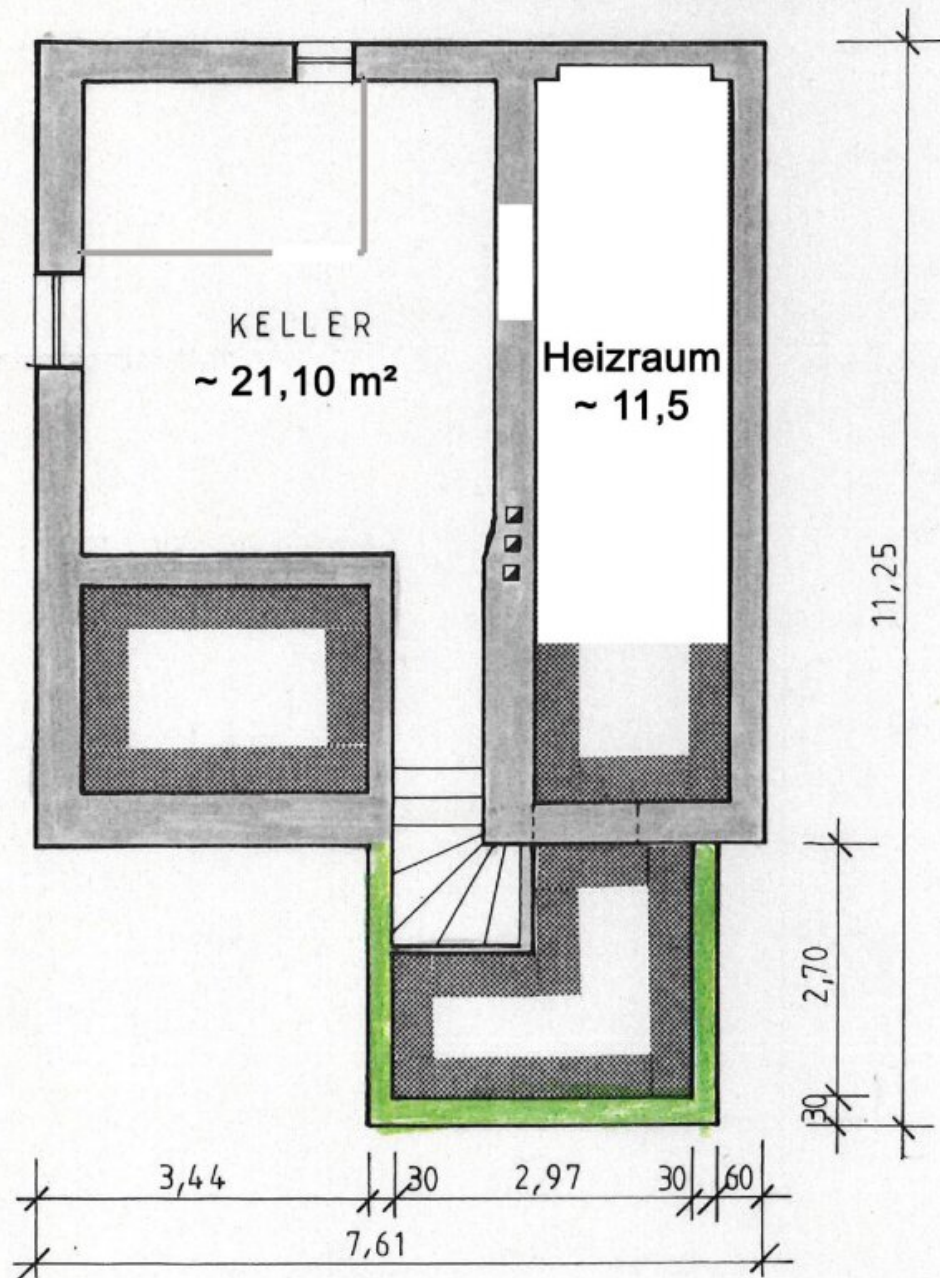




## DACHGESCHOSS



# KELLER



# Objektbeschreibung

**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen

**Keller:** 2 Kellerräume

**Baujahr:** 1929 (Ziegelmassivbau 25/38 cm), Um- & Zubau 1989

**Garage:** bewilligtes Carport (2012), mittlerweile zur Garage adaptiert

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage direkt am Waldrand von Purkersdorf. Das Haus verfügt über rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die südseitige Terrasse mit Markise - ideal für entspannte Sonnenstunden. Der Garten bietet viel Platz und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:

- Pergola an der Grundstücksgrenze für gemütliche Grillabende
- Gerätehütte links neben dem Haus
- Kleine Werkstatt im rechten hinteren Bereich des Hauses
- Garage

## Ausstattung & Technik:

- Pelletsheizung (seit 2012)
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (erneuert Anfang der 1990er)
- Velux-Dachflächenfenster (Holz, 2-fach verglast)

## Bauliches Potenzial:

Bei Neu- oder Zubau sind laut Widmung insgesamt ca. 227 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche bis Bauklasse II (offene oder gekuppelte Bauweise) möglich.

## Lage & Infrastruktur:

Ruhige Siedlungslage direkt am Wienerwald mit zahlreichen Wander- und Radwegen vor der Haustüre. Sehr gute Anbindung durch Bus und Bahn (S-Bahn/Westbahn) auch nach Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie das Zentrum von Purkersdorf sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Fazit:**

Ein ideales Zuhause für Naturliebhaber, Familien oder alle, die die Kombination aus Stadtnähe und Grünruhelage schätzen - mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Klinik <5.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap