

**AM SAGBERG | absolute Grünruhelage | zauberhafte  
Doppelaushälfte mit Weitblick | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25290**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3011 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

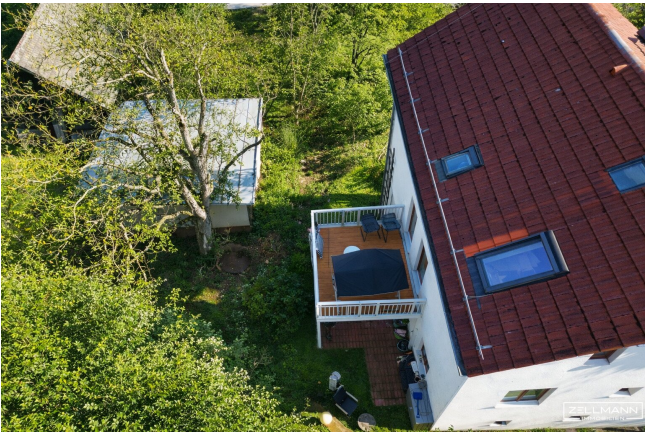
24.804,00 € inkl. 20% USt.

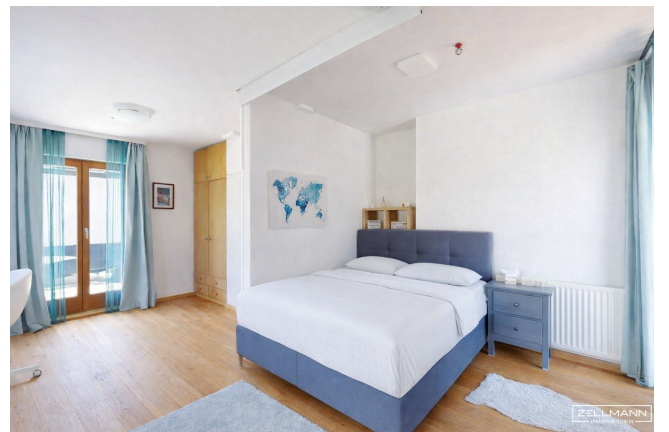
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**









360° Touren in 4K und Objektvideos auf [www.zellmann.at](http://www.zellmann.at)  
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN  
IMMOBILIEN







# KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### **Großzügige Doppelhaushälfte / Einfamilienhaus im Wohnungseigentum in Neu-Purkersdorf**

**Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche · 6 Zimmer · Garten · Terrassen · Grünblick**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer großzügigen Doppelhaushälfte beziehungsweise einem Einfamilienhaus im Wohnungseigentum in 3011 Purkersdorf. Diese Immobilie verbindet komfortables Wohnen mit naturnaher Lebensqualität und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die ein großzügiges Wohnambiente in grüner Umgebung schätzen.

Die Wohnhausanlage besteht aus sechs Doppelhäusern und wurde im Jahr 1990 errichtet. Das hier angebotene Einfamilienhaus Nr. 6 überzeugt durch seine großzügige Raumstruktur, viel Licht sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt sechs Zimmern. Die hellen Räume schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und sind mit hochwertigem Parkett sowie eleganten Fliesen ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne.

Das Herzstück des Hauses bildet die offene Wohnküche, die großzügigen Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Verweilen bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Ostbalkon, der mit einem herrlichen Blick in die grüne Umgebung sowie Fernblick zu entspannten Morgenstunden einlädt. Besonders hervorzuheben sind die zwei Terrassen sowie der gepflegte Garten, die vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen im Freien bieten. Ob gemütliche Familienabende, gesellige Treffen mit Freunden oder ruhige Stunden in der Sonne – hier entsteht ein Lebensraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Einfamilienhaus verfügt über zwei moderne Badezimmer mit Fenster sowie zwei separate WCs, wodurch auch bei mehreren Bewohnern ein hoher Alltagskomfort gewährleistet ist. Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme, während ein Kamin zusätzliche Behaglichkeit und Wohnqualität schafft.

Ein eigener Stellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

#### **Ausstattung & Highlights**

- Wohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- Doppelhaushälfte / Einfamilienhaus im Wohnungseigentum

- geringe mtl. Betriebskosten, da selbstverwaltet
- Offene Wohnküche
- Gemeinschaftsräume, Sauna, großer Keller
- Ostbalkon mit Fern- und Grünblick
- Zwei Terrassen, Gepflegter Garten Allein und Gemeinschaftsnutzung
- Zwei Badezimmer mit Fenster
- Zwei separate WCs
- Kamin-Ofen
- Zentralheizung
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Eigener Stellplatz
- Wohnhausanlage mit 6 Doppelhäusern (Baujahr 1990)

### **Raumaufteilung**

Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Kamin und Erker, Küche, WC, Vorraum, Abstellraum

Obergeschoss: 2-3 Zimmer, Badezimmer, eigener Balkon + Gemeinschaftsbalkon

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Schrankraum, Badezimmer

Keller: eigenes großzügiges Kellerabteil, großer Gemeinschaftsraum, große Sauna, Waschküche, Diverses

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der 3011 Purkersdorf, einer gefragten Wohnlage im Wiener Umland. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage am Wienerwald aus und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Spaziergänge im Grünen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie medizinische Versorgung befinden sich im Ort. Die Anbindung an Wien ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet. Busverbindungen sowie die nahegelegene Bahnverbindung ermöglichen eine rasche und komfortable Verbindung in die Wiener Innenstadt.

### **Fazit**

Ein großzügiges Einfamilienhaus mit viel Wohnraum, Garten und Terrassen in naturnaher Lage. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung und hervorragender Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien oder alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Anbindung an Wien verbinden möchten.

### **Bilder**

„Einzelne Bilder wurden teilweise mittels KI-Technologie bearbeitet (z. B. Retusche und/oder entfernen persönlicher Gegenstände). Die räumlichen Gegebenheiten und der Zustand entsprechen jedoch den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort.“ Teilweise wurden Witterungsverhältnisse und Jahreszeit (Außenfotos) optimiert und angepasst.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
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 <9.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap