

## **Gepflegtes Haus mit Blick ins Wiental am Sagberg**



Hausansicht

**Objektnummer: 95407**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3011 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6





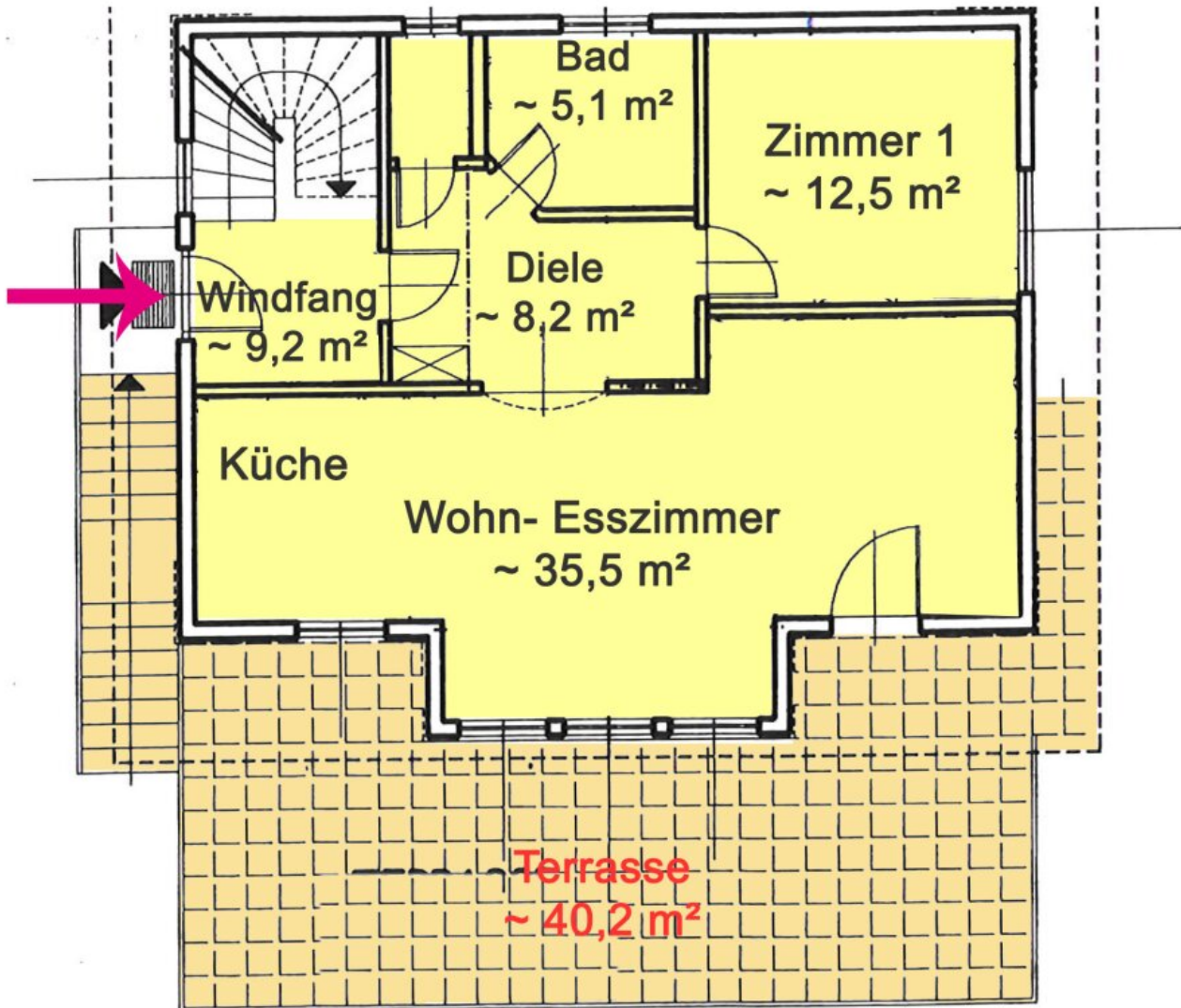


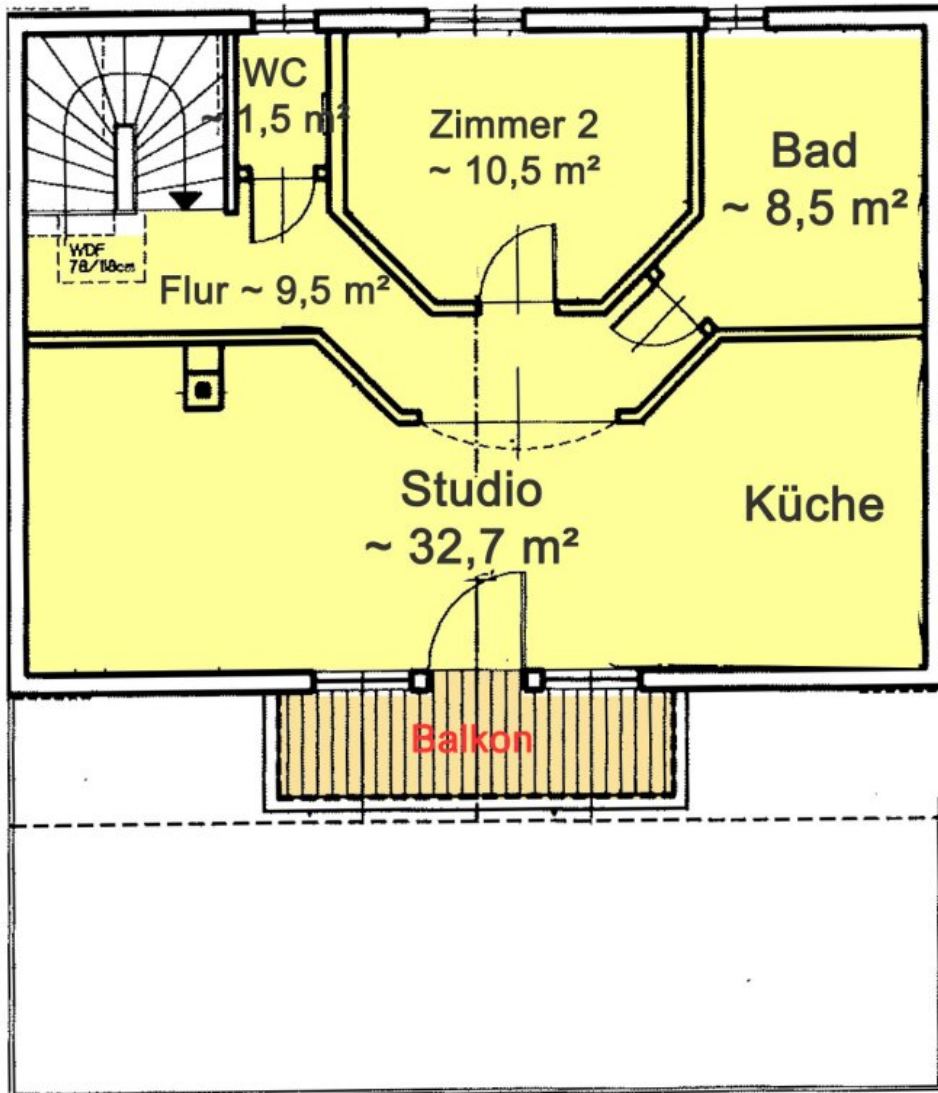


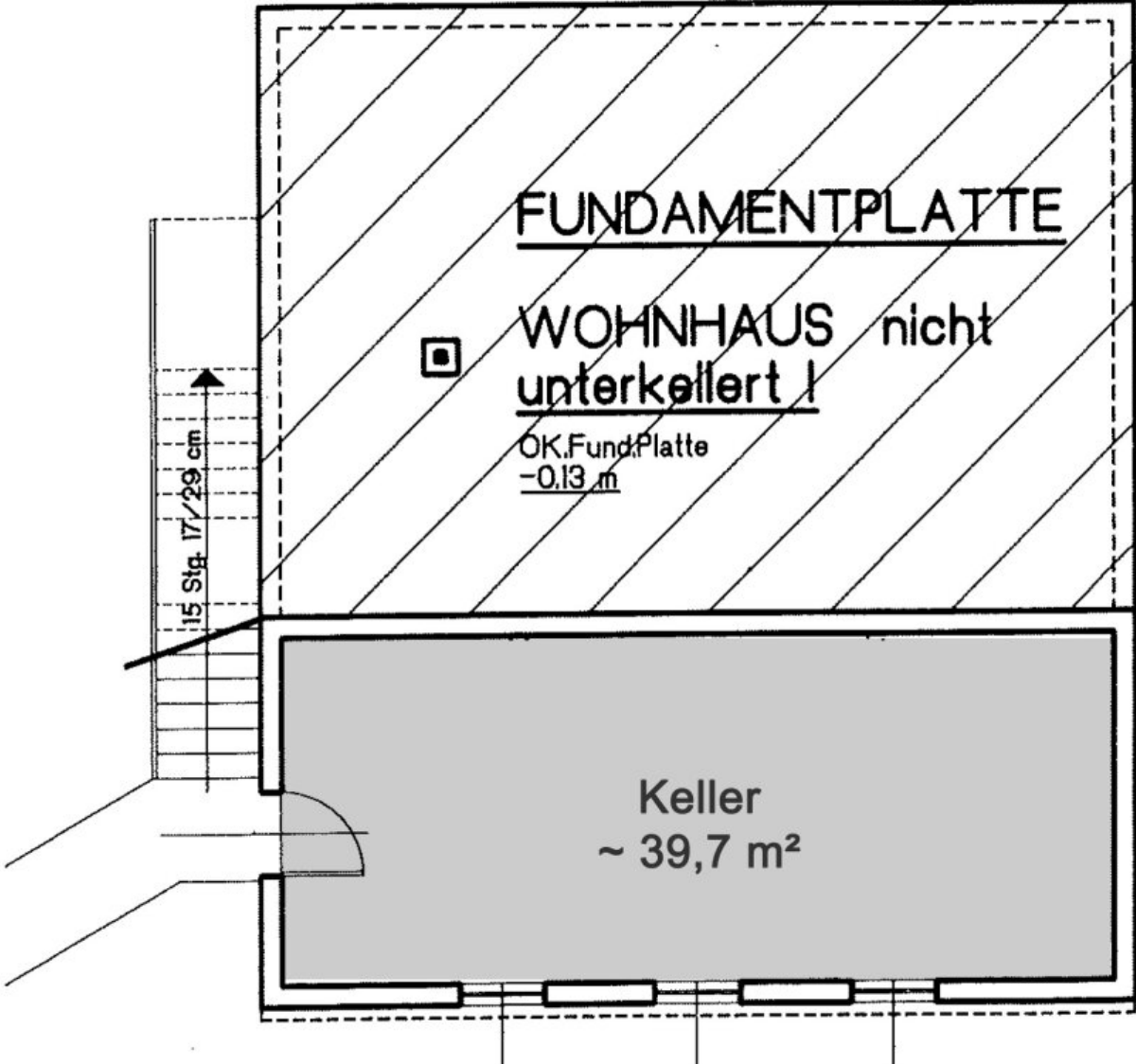












## Objektbeschreibung

Das gepflegte Haus mit über 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet auf zwei Ebenen besonderen Wohnkomfort. Modernes Wohnen in idyllischer, ruhiger Lage in einer Sackgasse und sehr gute Infrastruktur – ideal für Pendler und Naturliebhaber.

Die südlich ausgerichtete, hanglagige Liegenschaft befindet sich nur etwa 5 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt, im Ortsteil Neu-Purkersdorf. Auf halbem Wege zwischen dem Purkersdorfer Hauptplatz und dem Wienerwaldsee gelegen, besticht die auf dem Sagberg befindliche Liegenschaft vor allem mit einem wunderschönen Ausblick auf das Wiental und die aufragenden Wienerwalderhebungen wie Glaskogel, Feuerstein und Dambach.

Der Wienerwald erstreckt sich hier praktisch vor der Haustüre. Der Radweg vom Wienerwaldsee Richtung Purkersdorf und die Autobushaltestelle "Postsiedlung" auf der Tullnerbachstraße liegen ca. einen Kilometer entfernt. Über einen Forstweg geht man zur Bahnstation Untertullnerbach nicht einmal zehn Minuten. In das Stadtzentrum von Purkersdorf mit seinen zahlreichen Infrastruktureinrichtungen.

Am Fuße des Grundstückes gibt es einen befestigten Parkplatz, über einige Stufen und einen kurzen Weg durch den gepflegten Garten kommt man zum Hauseingang. Im Erdgeschoß stehen auf über 72 m<sup>2</sup> ein Windfang mit Stiegenhaus, eine zentrale Diele, ein separates WC und ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein östlich ausgerichtetes Zimmer zur Verfügung. Besonders hell und freundlich erstreckt sich das Wohn-Esszimmer mit offener Küche über die gesamte Südseite des Hauses. Vorgelagert liegt die über 40 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse mit traumhaften Blick in die grüne Umgebung.

Eine Holztreppe führt ins Dachgeschoß, wo eine separate Wohneinheit mit Schlafzimmer, separatem WC, Bad mit Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung stehen. Attraktiv liegt das sonnendurchflutete Studio mit offener, neuwertiger IKEA-Küche und Ausgang auf den Balkon.

Der Teilkeller unter der Terrasse ist von außen zugänglich - hier befinden sich die Technik, ein Waschmaschinenanschluss sowie Stau- und Lagermöglichkeiten. Im wunderschönen Naturgarten mit Altbaumbestand, steht ein Holzgartenhäuschen zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung (Viessmann-Therme) wurde erneuert. Im Erdgeschoß ist eine Fußbodenheizung verlegt, das Dachgeschoß wird über Radiatoren beheizt.

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 <8.000m

**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