

**Für Naturliebhaber! Gartenparadies mit zauberhaftem
Wohnhaus**



Hauseingang

Objektnummer: 4278

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Purkersdorf
Baujahr:	1932
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 218,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,34
Kaufpreis:	625.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

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

T ?+43 1 577 44 34



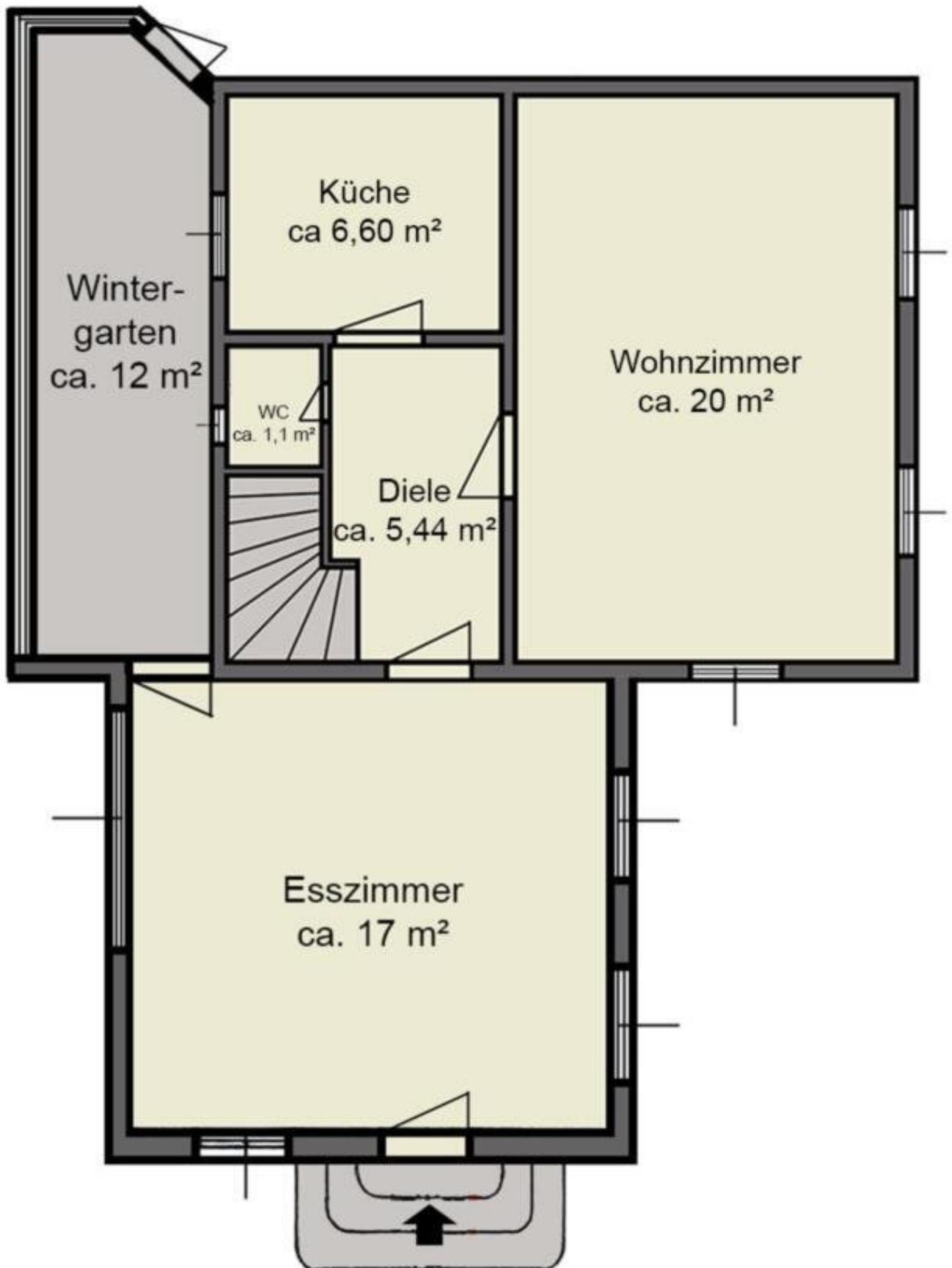


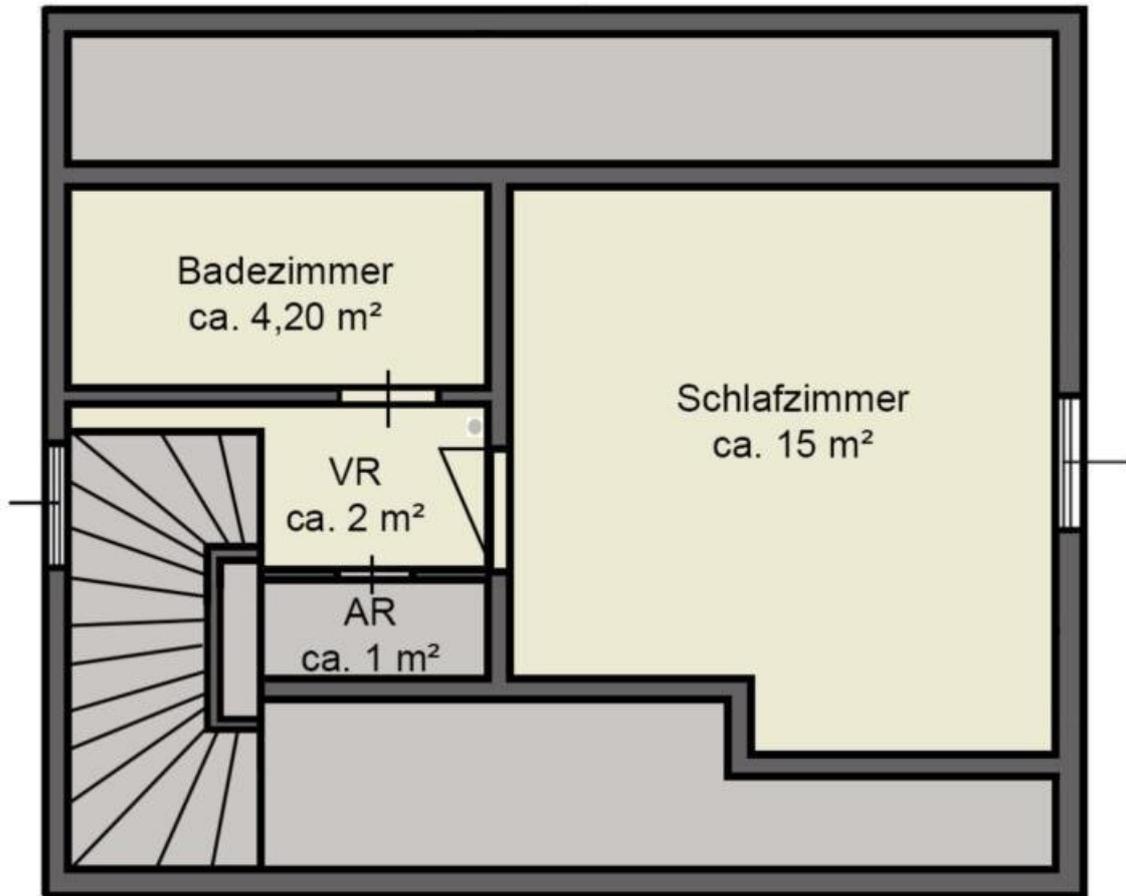












Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde, ca. 1932 errichtete Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten liegt auf einem leicht abfallenden, nord-süd ausgerichteten Grundstück und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben vom herrlichen Grün des Wienerwaldes.

Den Radweg vom Wienerwaldsee Richtung Zentrum Purkersdorf erreicht man ebenso wie die Bushaltestelle in etwa fünf Gehminuten. Die Haltestelle „Unter-Tullnerbach“ der Schnellbahn liegt ebenso wie der Naherholungsbereich „Wienerwaldsee“ in fußläufiger Entfernung.

Die Nachbargemeinden Tullnerbach und Pressbaum sowie die Stadtgemeinde Purkersdorf verfügen über eine Vielzahl an Infrastruktureinrichtungen (div. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post, Apotheke, Kindergärten, Schulen, Gastronomiebetriebe uvm.), welche in wenigen Autominuten zu erreichen sind.

Zum Norbertinum (Volksschule, Wienerwald Gymnasium, Landwirtschaftliche Fachschule) gelangt man nach etwa 8 Autominuten. Über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Landeshauptstadt St. Pölten in rund 35 Minuten.

Die Wohnfläche von ca. 72 m² verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoß stehen Esszimmer, Diele, separates WC, Wohnzimmer und Küche zur Verfügung. Ein Wintergarten mit Ausblick in den gepflegten Garten vervollständigt das Angebot im Erdgeschoß. Über eine Holzterrasse gelangt man von der Diele in das Dachgeschoß. Dieses bietet einen Vorraum mit Ausblick in den Garten, einen Abstellraum, ein Schlafzimmer mit Ausblick und ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m
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 <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap