

**Erstbezug! Neu errichtetes Einfamilienhaus mit Garten
und eigenem Pool in zentraler Lage in Purkersdorf**



Hausansicht südwestseitig mit Pool

Objektnummer: 94711

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	114,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

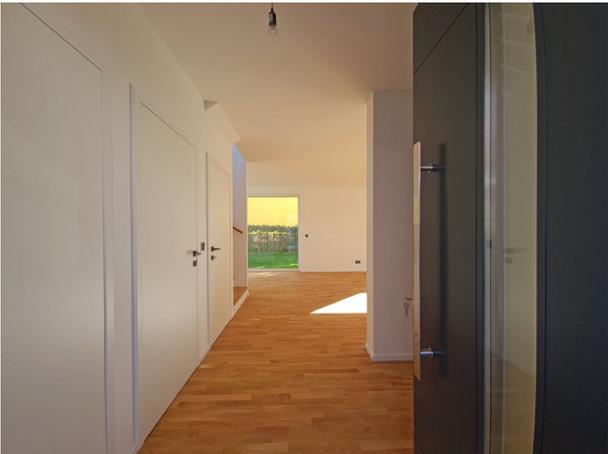
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

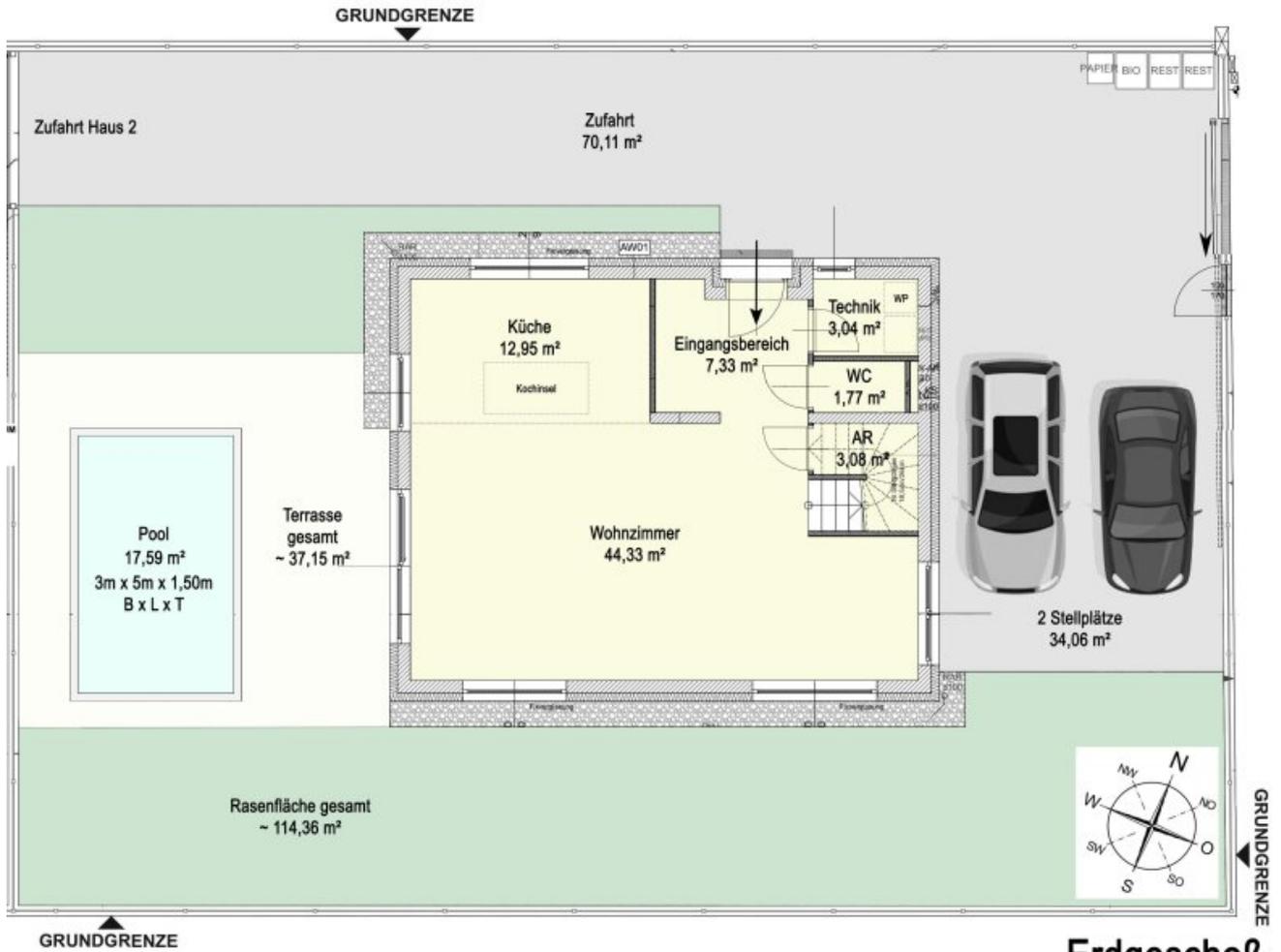




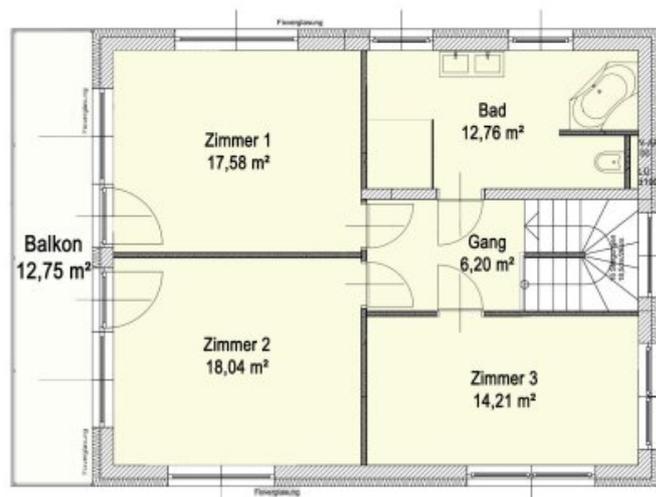








Erdgeschoß



Obergeschoß

Objektbeschreibung

Die **ebene Liegenschaft** befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Wohnsiedlung**, nur 15 Gehminuten vom Purkersdorfer Hauptplatz entfernt. Auf ihr wurden **im Jahr 2023** zwei baugleiche Einfamilienhäuser **in hochwertiger und moderner, geradeliniger Bauweise** mit jeweils eigenen Schwimmbecken neu errichtet und es wird nun, im Zuge des **Verkaufs des straßenseitigen Hauses 1**, Wohnungseigentum begründet. Die Häuser wurden in **Ziegelmassivbauweise** mit 25 cm Porotherm-Ziegeln **mit** einem 14 cm starken **Wärmedämmverbundsystem** gebaut, die Fenster, teilweise als Fixverglasungen ausgeführt, sind aus Kunststoff mit **3-fach-Isolierverglasung**. Sowohl für eine **PV-Anlage** als auch für eine **E-Lade-Station** sind bereits Leerverrohrungen vorhanden.

Über einen Fußweg gelangt man schnell zu den Bushaltestellen an der Tullnerbachstraße. Den Bahnhof Purkersdorf Zentrum mit Park & Ride-Anlage erreicht man ebenso wie das Wienerwaldbad in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

Beide Häuser sind **freistehend** und teilen sich räumlich lediglich die Zufahrt. Das **Erdgeschoß** wird dominiert von dem fast **45 m² großen Wohnzimmer** mit einer offenen, ca. 13 m² großen Küche. Vom Wohnraum gelangt man über eine breite Schiebetüre direkt hinaus auf die **Terrasse mit Pool** und von dieser weiter in den **Garten**. Der Eingangsbereich unterteilt sich in Vorraum mit Garderobe sowie Zugänge zu Haustechnik und Toilette. Unter dem Stiegenaufgang in das **Obergeschoß** verbirgt sich noch ein 3 m² großer Abstellraum. Im oberen Stockwerk sind, zentral begehbar, drei Zimmer mit ansprechender Raumgröße sowie das großzügige Badezimmer untergebracht. Das Bad ist mit zwei raumhohen Fenstern, einem Doppelwaschtisch mit beleuchtetem Spiegel, einer bodengleichen Echtglasdusche mit Regendusche, einer Eckbadewanne sowie einer Toilette ausgestattet. Die beiden nach Westen ausgerichteten Zimmer teilen sich einen **Balkon**, außerdem erhalten beide Zimmer, zusätzlich zu den breiten Terrassentüren, zusätzliches Tageslicht über jeweils ein fixverglastes Fenster. Das dritte Zimmer ist nach Südosten ausgerichtet und eignet sich sowohl als Kinder- oder Gästezimmer als auch als Büro.

Sämtliche Wohnräume sind mit **Echtholzparkettböden** ausgestattet, Nassräume sind verflies. Die Beheizung erfolgt über den Fußboden mittels einer **Luft/Wasser-Wärmepumpe**. Die **beiden Stellplätze** an der Ostseite sind ausschließlich Haus 1 zugeordnet, hier ist auch noch Platz zum sicheren Abstellen von Fahrrädern und/oder anderen Zweirädern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Klinik <5.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap