# Attraktive Doppelhaushälfte - NEUBAU - ERSTBEZUG - BELAGSFERTIG!

Hausansicht straßenseitig

**Objektnummer: 4443**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3011 Purkersdorf |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 223,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 176,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Kaufpreis:** | 865.000,00 € |

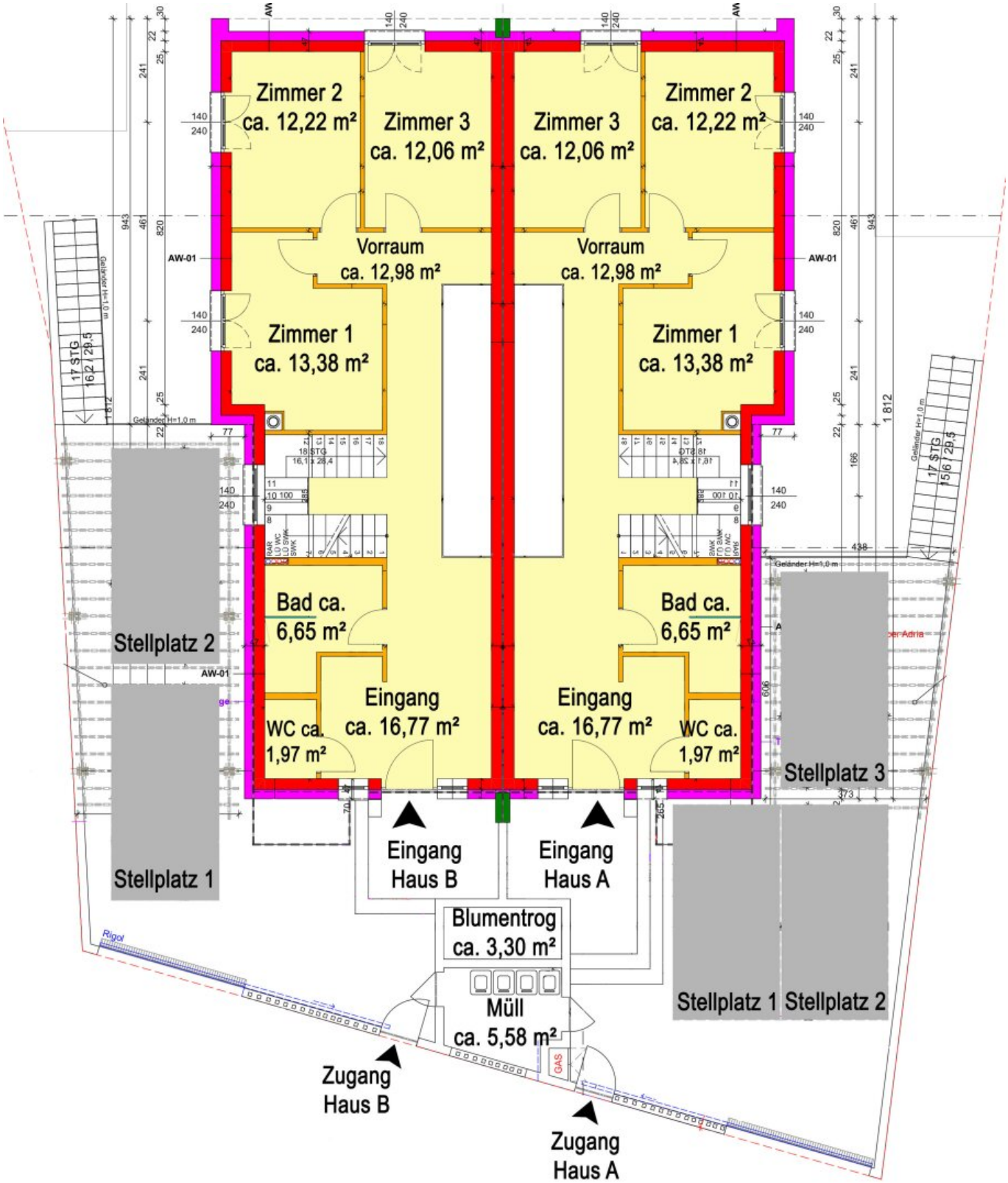
**Provisionsangabe:**

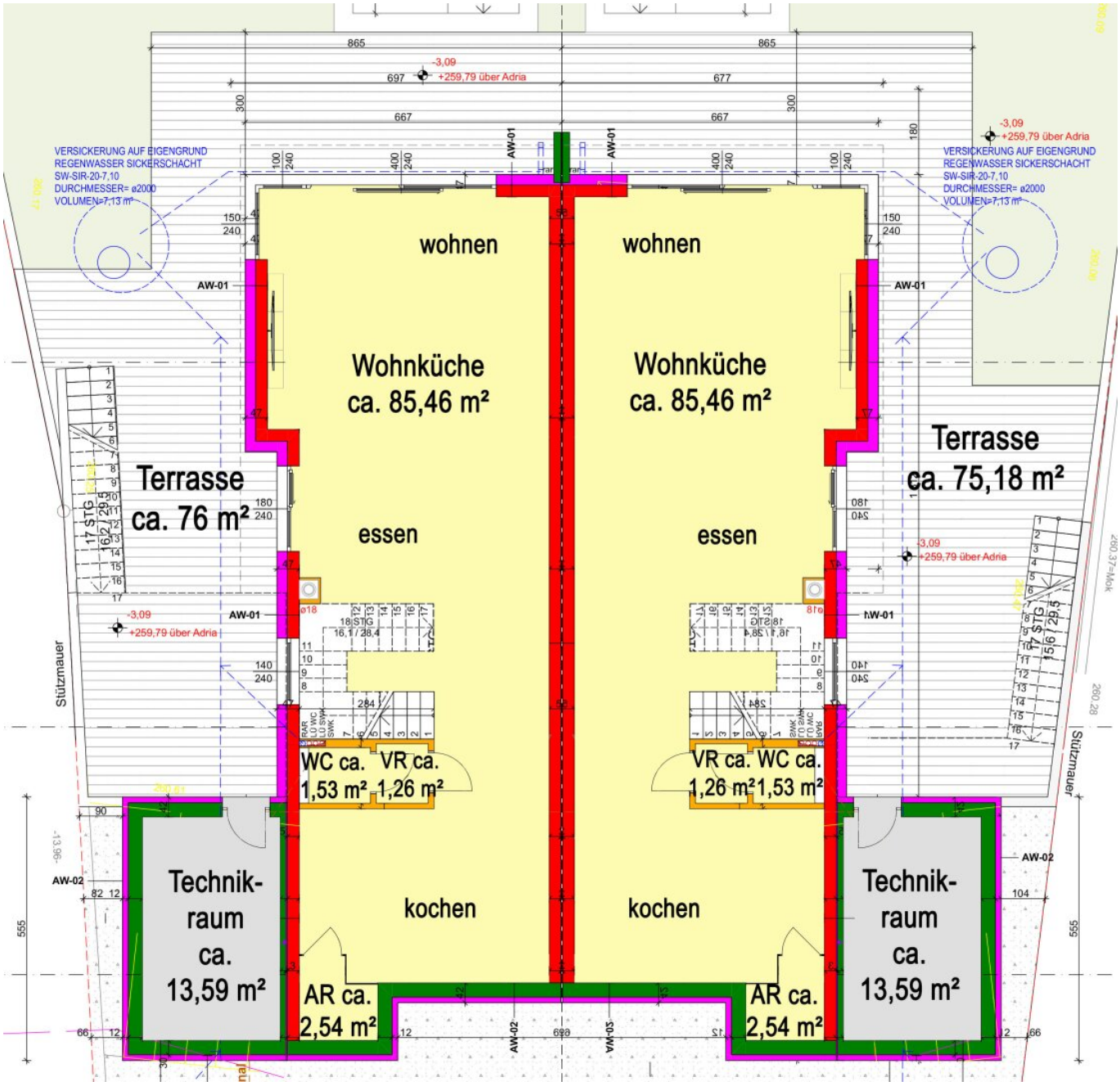
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

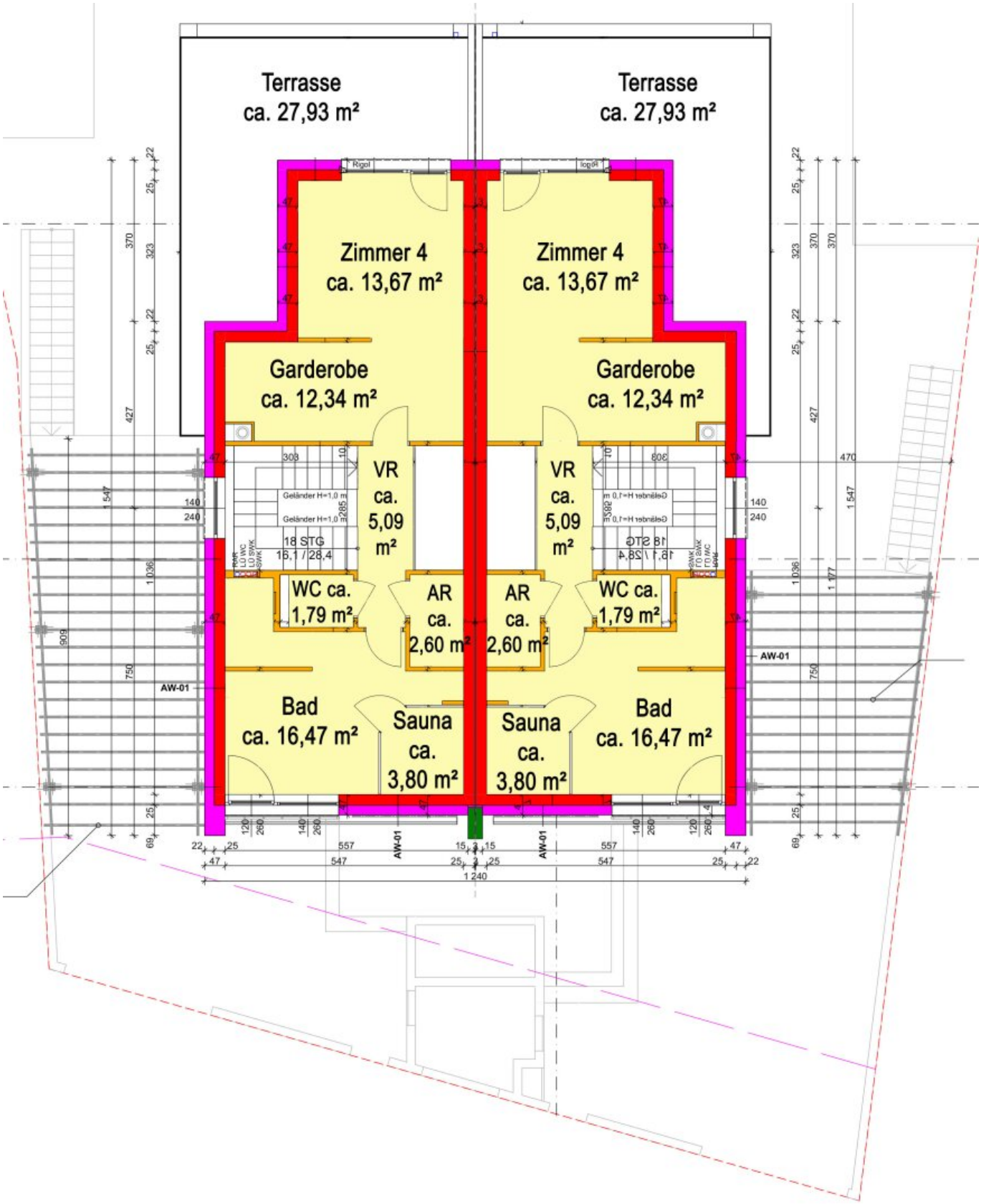
## Ihr Ansprechpartner

**?Karin Hanika**

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


Zimmer 2
ca. 12,22 m²
Zimmer 3
ca. 12,06 m²
Zimmer 3
ca. 12,06 m²
Zimmer 2
ca. 12,22 m²
Vorraum
ca. 12,98 m²
Vorraum
ca. 12,98 m²
Zimmer 1
ca. 13,38 m²
Zimmer 1
ca. 13,38 m²
Bad ca.
6,65 m²
Bad ca.
6,65 m²
Eingang
ca. 16,77 m²
Eingang
ca. 16,77 m²
WC ca.
1,97 m²
WC ca.
1,97 m²
Stellplatz 2
Stellplatz 1
Stellplatz 3
Stellplatz 1
Stellplatz 2
Eingang
Haus B
Eingang
Haus A
Blumentrog
ca. 3,30 m²
Müll
ca. 5,58 m²
Zugang
Haus B
Zugang
Haus A


VERSICKERUNG AUF EIGENGRUND
REGENWASSER SICKERSCHACHT
SW-SIR-20-7,10
DURCHMESSER= ø2000
VOLUMEN=7,13 m³
-3,09
+259,79 über Adria
wohnen
wohnen
Wohnküche
ca. 85,46 m²
Wohnküche
ca. 85,46 m²
Terrasse
ca. 76 m²
Terrasse
ca. 75,18 m²
essen
essen
Stützmauer
WC ca. 1,53 m²
VR ca. 1,26 m²
VR ca. 1,26 m²
WC ca. 1,53 m²
Technik-
raum
ca.
13,59 m²
Technik-
raum
ca.
13,59 m²
kochen
kochen
AR ca.
2,54 m²
AR ca.
2,54 m²
AW-01
AW-02


Terrasse
ca. 27,93 m²
Terrasse
ca. 27,93 m²
Zimmer 4
ca. 13,67 m²
Zimmer 4
ca. 13,67 m²
Garderobe
ca. 12,34 m²
Garderobe
ca. 12,34 m²
VR
ca.
5,09
m²
VR
ca.
5,09
m²
WC ca.
1,79 m²
AR
ca.
2,60 m²
AR
ca.
2,60 m²
WC ca.
1,79 m²
Bad
ca. 16,47 m²
Sauna
ca.
3,80 m²
Sauna
ca.
3,80 m²
Bad
ca. 16,47 m²
AW-01
AW-01
AW-01
AW-01
18 STG
16,1 / 28,4
1 240

# Objektbeschreibung

Das neu errichtete Doppelhaus befindet sich in ruhiger Siedlungslage nur ca. 5 Autominuten vom Zentrum Purkersdorf entfernt. Der Wienerwald mit wunderschönen Laufstrecken, Wander- und Spazierwegen liegt quasi unmittelbar vor der Haustüre.

Eine Autobushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft, die nächste Haltestelle der Schnellbahn liegt in ca. 2 km Entfernung. Das Naherholungsgebiet „Wienerwaldsee“ mit beleuchtetem Panoramaweg, Beachvolleyballplatz und Spielplatz erreicht man mit dem Fahrrad in wenigen Minuten. Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen stehen sowohl im Purkersdorfer Zentrum als auch im nahen Tullnerbach zur Verfügung.

Die beiden Haushälften sind, bis auf wenige m² bei den Terrassen und Gärten, baugleich, aber spiegelverkehrt angelegt. Jede Haushälfte bietet etwa 223 m² Wohnfläche verteilt auf drei Etagen, einen Technikraum, zwei (Haus B) bzw. drei (Haus A) Autoabstellplätze und einen Außenpool.

Das Obergeschoß unterteilt sich jeweils in den Eingangsbereich mit Vorzimmer, Gästebad, separates WC und 3 nahezu gleich große, zentral begehbare Zimmer. Das Erdgeschoß (Gartengeschoß) bietet einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche und Gartenterrasse, einen Abstellraum und ein separates WC. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene der Technikraum, welcher auch als Lagerraum dient. Das Dachgeschoß vervollständigt das Raumangebot und punktet mit einem großzügigen Badezimmer, einer Sauna-Vorbereitung, einem separaten WC, einem Abstellraum und einem weiteren Zimmer mit geräumiger Garderobe und Zugang auf die Dachterrasse.

Für beide Haushälften bietet der Verkäufer jeweils die Option für ein Paket 'SCHLÜSSELFERTIG' an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m
Universität <7.500m

**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 <8.500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap