

# **SAGENHAFT - Nachhaltige Massivholz-Einfamilienhäuser**



**Objektnummer: 23037-7**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3011 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	385,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Rauch**

Rauch Immobilien GmbH

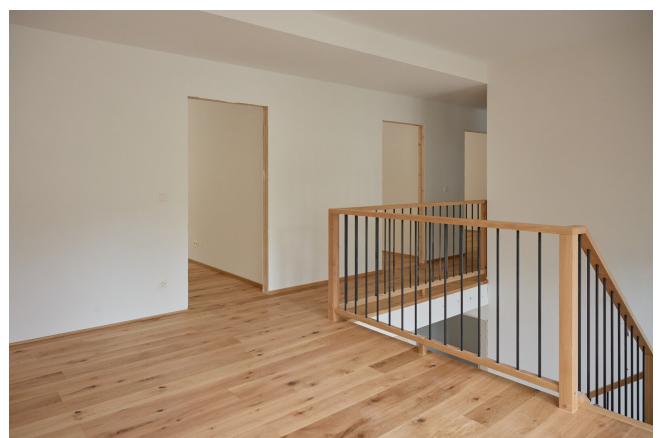








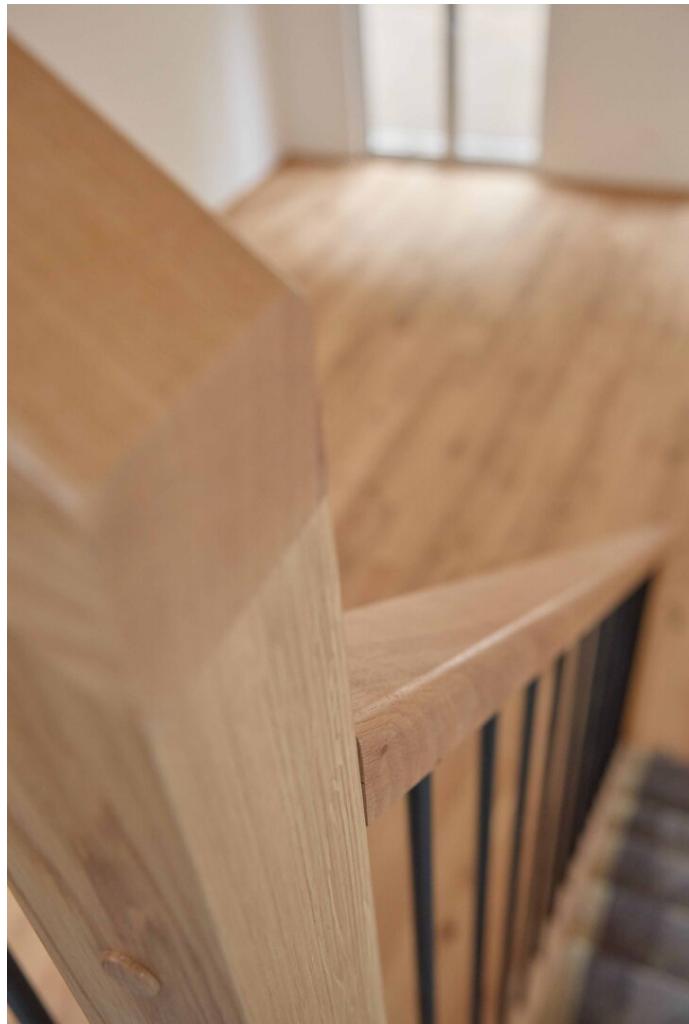




















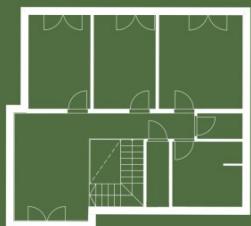






# SAGENHAFT \*

## GRUNDRISSE



LAGEPLAN

SAGENHAFT

Sagbergstraße 2a+2b, 3011 Purkersdorf



KENNZAHLEN

**Haus I „Franzi der I.“**  
Wohnnutzfläche: 144,88m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 441,93 m<sup>2</sup>  
Grundstückgröße: 605,62 m<sup>2</sup>

**Haus II „Maxi der II.“**  
Wohnnutzfläche: 144,88m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 313,91 m<sup>2</sup>  
Grundstückgröße: 471,80 m<sup>2</sup>

**Haus III „Poldi der III.“**  
Wohnnutzfläche: 144,88m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 385,01 m<sup>2</sup>  
Grundstückgröße: 542,06 m<sup>2</sup>

**Haus IV „Rudi der IV.“**  
Wohnnutzfläche: 144,88m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 381,42 m<sup>2</sup>  
Grundstückgröße: 535,30 m<sup>2</sup>

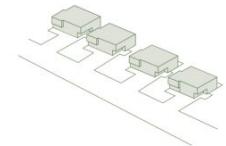
Änderungen und Irrtümer vorbehalten



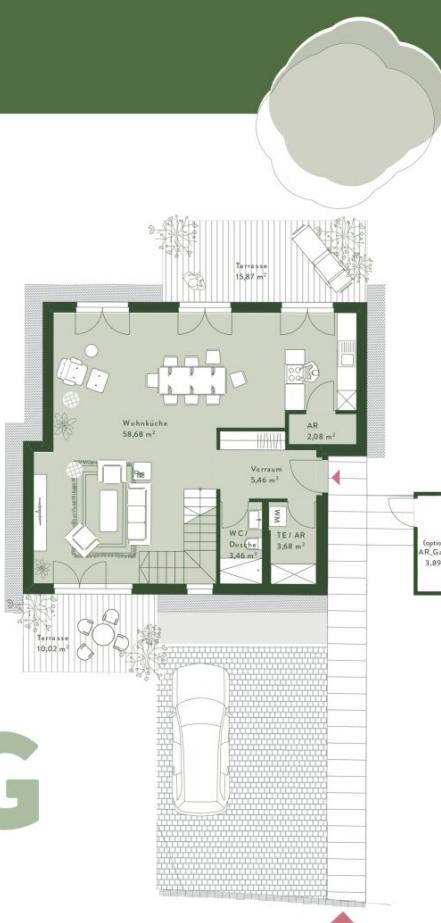
GRUNDRISSPLAN  
STANDARD

SAGENHAFT +

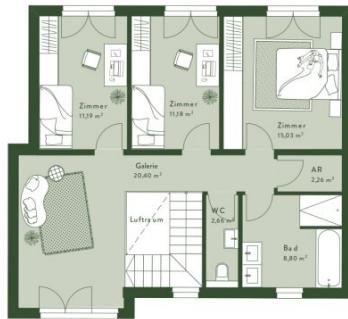
Sagbergstraße 2a+2b, 3011 Purkersdorf



EG



OG

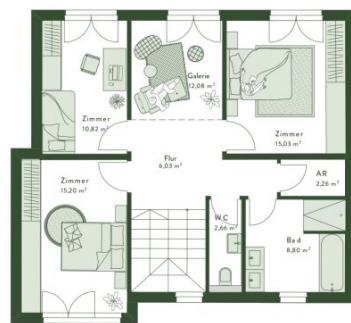
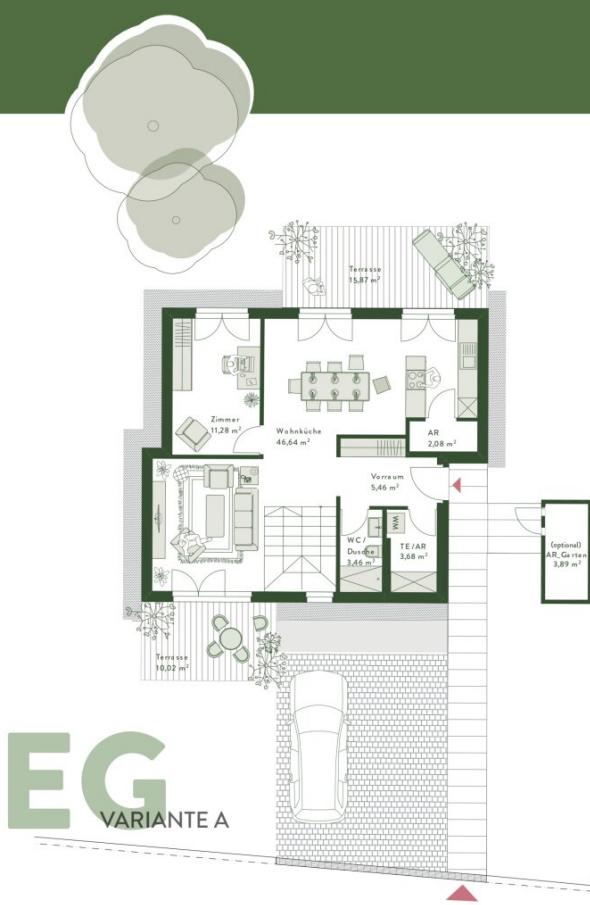


Maßstab 1:100

Zimmer: 4-6  
Wohnfläche: 144,9m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 25,9 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 313 - 441 m<sup>2</sup>

Die aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist die alleinige Grundlage für die Ausstattung. Die angegebenen Wohnungs- und Raumgrößen sind ungefähr. Die tatsächlichen Abmessungen können abweichen. Die dargestellte Balkendecke ist eine symbolische Errichtung und dient lediglich als Vorschlag und wird nicht mitgebaut. Alle Bodenbeläge werden nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Instal. anlagen und Raumhöhen werden entsprechend den technischen Anforderungen geplant. Änderungen während der Bauphase werden vorbehalten.

GRUNDRISSPLAN  
VARIANTE A



**EG**

- Raumtrennung durch Ergänzung eines zusätzlichen Zimmers
- Änderung des Treppenaufgangs

**OG**

- Änderung des Treppenaufgangs
- Änderung der Zimmeranordnung
- Versetzung der Galerie

Grundrisse können - sofern eine rechtzeitige Absprache mit dem Bauherren erfolgt - individuell ausgewählt werden. Die aktuelle Bau- und Ausstattungsvariante ist als Basis für die Planung gedacht. Die angegebenen Raumgrößen sind Wohnungs- und Raumgrößen und umfassen Angaben und können aufgrund eines Planungsvorschrittes variieren. Die abgebildete Einrichtung dient lediglich der Orientierung und ist nicht Teil der Vertragserklärung. Die technisch dargestellten Abgehängte Decken, Installationen und Raumhöhen werden entsprechend den technischen Anforderungen berücksichtigt. Änderungen während der Bauphase bleiben vorbehaltlich.



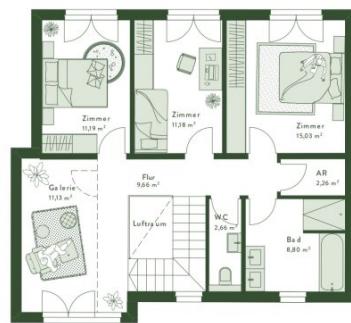
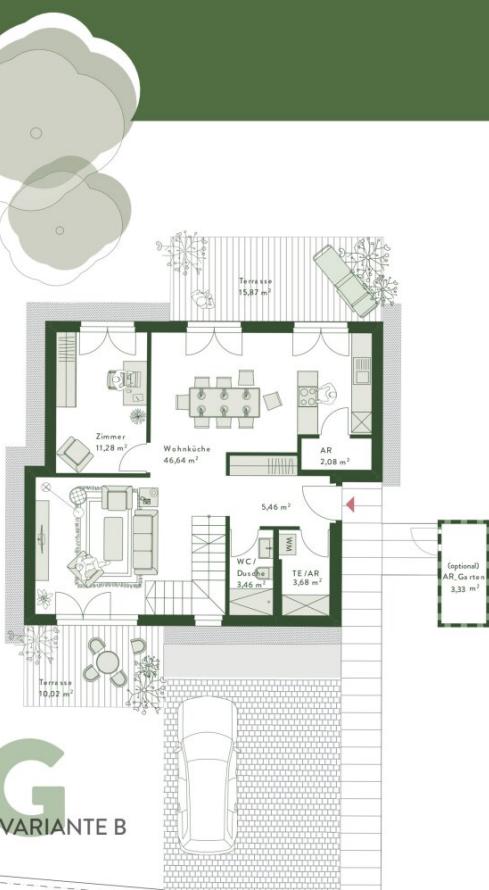
GRUNDRISSPLAN  
VARIANTE B

EG

→ Raumtrennung durch Ergänzung  
eines zusätzlichen Zimmers

OG

→ optionaler Wandeinzug bei Galerie  
→ offenes Treppenhaus



OG  
VARIANTE B

Maßstab 1:100

Grundrisse können - sofern eine rechtzeitige Absprache mit dem Bauträger  
erfolgt - individuell ausgewählt werden. Die aktuelle Bau- und Ausstattungs-  
situation sowie die geplante Nutzung kann in den Grundrissen berücksichtigt werden.  
Wohnungs- und Raumgrößen sind ungefähre Angaben und können aufgrund  
eines Planungsfortschrittes variieren. Die abgebildete Einrichtung dient lediglich  
der Orientierung und ist nicht Teil des Vertrags. Die tatsächliche Ausführung kann  
abweichen. Abgehängte Decken, Installationen und Raumhöhen werden  
entsprechend den technischen Anforderungen berücksichtigt. Änderungen  
während der Bauphase bleiben vorbehaltlich.

# Objektbeschreibung

## SAGENHAFT WOHNEN AM WALDRAND – NEUBAU-TRAUM IN HOLZBAUWEISE

**BEZUG ab Q4 2025 – nur noch 1 Einfamilienhaus verfügbar!**

Direkt am Wienerwald, in bester Lage von **Neu-Purkersdorf**, entstehen vier freistehende **Holzmassivhäuser** mit durchdachter Architektur und nachhaltigem Konzept. Geplant vom renommierten Architekturbüro **Schütz ZT GmbH**, errichtet von der **Lofty Projects GmbH**, bieten die Häuser höchsten Wohnkomfort – und das zu einem leistbaren Preis.

### DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Ca. 145 m<sup>2</sup> **Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- Zwei großzügige **Terrassen**, zwei **KFZ-Stellplätze**
- **Flexible Grundrisse**: 3–5 Schlafzimmer möglich
- **Helle, offene Räume** durch bodentiefe Fenster
- **Ost-West-Ausrichtung** für Morgen- & Abendsonne
- **Nachhaltige Massivholzbauweise**
- **Luftwärmepumpe, Wohnraumlüftung, 3-fach-Verglasung, Raffstores elektrisch**
- **Dachbegrünung**, optional mit **Photovoltaik**
- **Direkter Zugang zum Wienerwald**
- Grundstücksgrößen: **ca. 470–600 m<sup>2</sup>**

### NACHHALTIGKEIT, DIE ÜBERZEUGT

Holz ist der Baustoff der Zukunft: **nachwachsend, CO<sub>2</sub>-speichernd, regional verfügbar**. Der ökologische Fußabdruck dieser Häuser ist minimal – der Wohnkomfort maximal.

### BAURECHT STATT GRUNDSTÜCKSKAUF – EIN GROSSES PLUS

Dank der Vergabe auf **Baurechtsgrundstücken der Österreichischen Bundesforste (ÖBf)** entfallen hohe Grundstückskosten.

? **Kaufpreis ab EUR 600.000 schlüsselfertig (zzgl. Sonderausstattung)**

? **Baurechtszins: ca. EUR 567,50/Monat**

? **Baurecht auf 99 Jahre, im Grundbuch eingetragen**

? **Vererbbar, übertragbar, verkaufbar, bankfähig**

## **TOP-LAGE: NATUR PUR UND DOCH NAH AN WIEN**

- Ruhige Grünlage direkt am Wald
- Nur **wenige Autominuten zur Stadtgrenze Wien**
- **Busstation in 2 Gehminuten**, 3–5 Min. zu den Bahnhöfen
- **Purkersdorf**: städtische Infrastruktur & 83 % Waldfläche

## **WOHNBAUFÖRDERUNG MÖGLICH**

Bis zu **EUR 73.000 Förderung** (z. B. Jungfamilienförderung, Arbeitnehmerförderung)

Langfristige Landesdarlehen ab **1 % Fixzins**, bis zu 34,5 Jahre Laufzeit

## **JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!**

Lassen Sie sich dieses einmalige Wohnprojekt nicht entgehen.

**Mag. Mario Rauch**

Selbständiger Immobilienvermittler

? 0650/922 79 63

? [www.rauch-immo.at](http://www.rauch-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
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 <8.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap