

## **Moderne Villa in Purkersdorf mit großzügigem Raumangebot und traumhaftem Außenbereich**



**Objektnummer: 3866**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	435,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien















## Objektbeschreibung

Diese exklusive Architektenvilla, ideal gelegen am Rand des Naturparks Deutschwald im malerischen Wienerwald, ist nur fünf Autominuten vom Zentrum und Hauptplatz von Purkersdorf entfernt. Hier eröffnet sich ein luxuriöses Refugium für alle, die Ruhe, Privatsphäre und gehobenen Lebensstil schätzen. Das Haus wird ohne Möbel verkauft !

Schon die gepflasterte Zufahrt mit drei Garagenplätzen und zwei zusätzlichen Stellplätzen deutet auf das hochwertige Niveau dieses Anwesens hin. Die Villa selbst, elegant in den Hang gebaut und in einem Bogen angelegt, umfasst drei Ebenen und zwei separate Eingänge, die großzügigen Raum für Familie und Gäste bieten. Neun Zimmer verteilen sich auf die Etagen.

Der Außenbereich bietet mit Swimmingpool, Terrasse und einem einladenden Grillplatz direkt am Waldrand einen perfekten Rückzugsort. Der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen und Joggingrunden ein, die Natur liegt praktisch vor der Haustüre. Der Garten sowie der herrliche Weitblick unterstreichen das exklusive Ambiente dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Der seitliche Eingang führt in eine eindrucksvolle 45 m<sup>2</sup> große Halle mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Balkon. Eine elegante Wendeltreppe führt ins Dachgeschoss, wo eine Galerie, ein luxuriöses Badezimmer und zwei große Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschränken auf Sie warten. Auf der mittleren Etage bietet das 40 m<sup>2</sup> große Kaminzimmer eine behagliche Atmosphäre, während das angrenzende Esszimmer mit Durchreiche zur Küche, die mit hochwertigen Geräten und einer Kochinsel ausgestattet ist, kulinarische Genüsse verspricht. Ein Wintergarten und ein zusätzliches Zimmer laden zum Verweilen ein.

Das Gartengeschoss überzeugt mit einem weiteren Kaminzimmer, einem angrenzenden Schlafzimmer und einem Badezimmer. Ein rustikaler Weinkeller, ein großzügiger Wellnessbereich mit Sauna und Tauchbecken sowie ein vorbereiteter Raum für einen Indoor-Pool runden das Angebot ab. Direkter Zugang zum Grillplatz und zum Salzwasserpool im Freien machen dieses Geschoss ideal für entspannte Sommerabende. Ein Hobbyraum zur Garage hin und ein Technikraum für die Haustechnik sind ebenfalls vorhanden. Die Immobilie wird mittels Gasheizung beheizt, Warmwasser wird über eine Luftwärmepumpe gewonnen und ein Allesbrenner ist zusätzlich vorhanden. Insgesamt gibt es drei Badezimmer und vier WCs sowie eine Zisterne für die Wasseraufbereitung.

Die Lage überzeugt durch die Nähe zum Zentrum von Purkersdorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Arztpraxen. In nur 15 Minuten erreicht man das Auhofcenter und in 20 Minuten Wien-Hütteldorf mit U4-, S-Bahn- und Westbahnanschluss.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses traumhafte Anwesen!

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Klinik <4.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap