Wienerwaldvilla auf riesigem Grundstück in traumhafter Südlage am Sagberg



Objektnummer: 95130

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Purkersdorf
Baujahr:	1889
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	176,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	17,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 288,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	1.480.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

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

H +43 664 840 7980







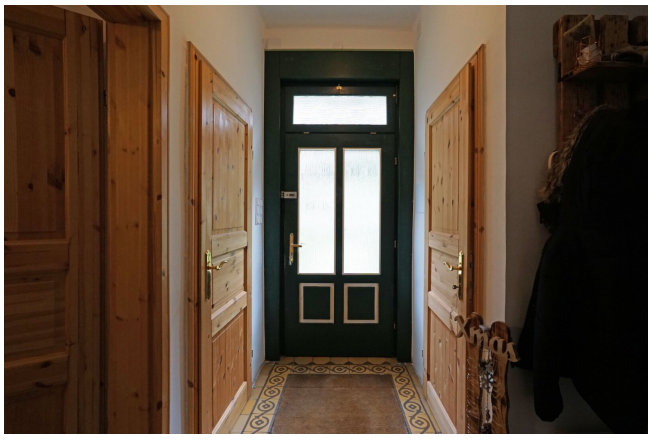






























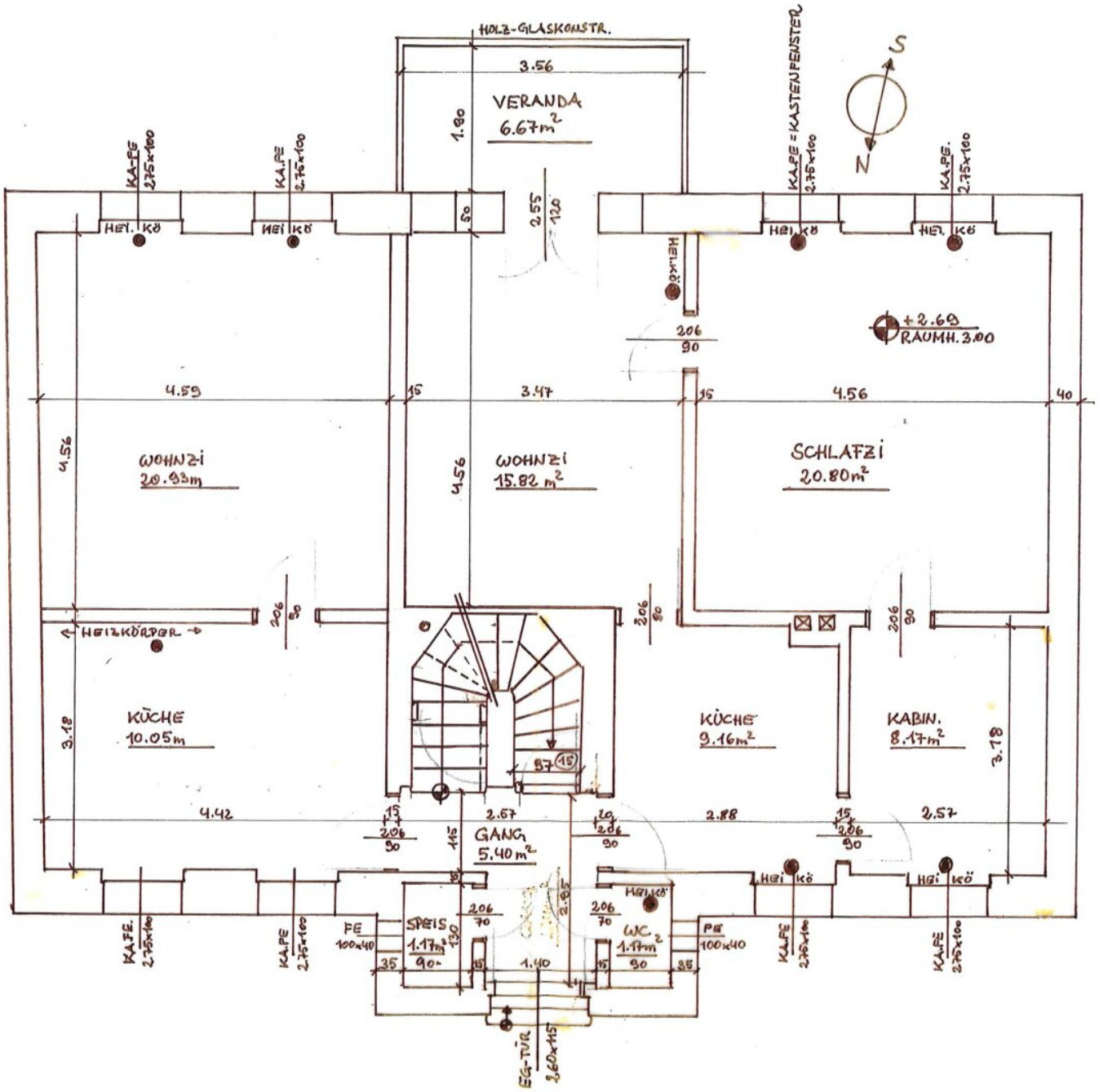

25
30

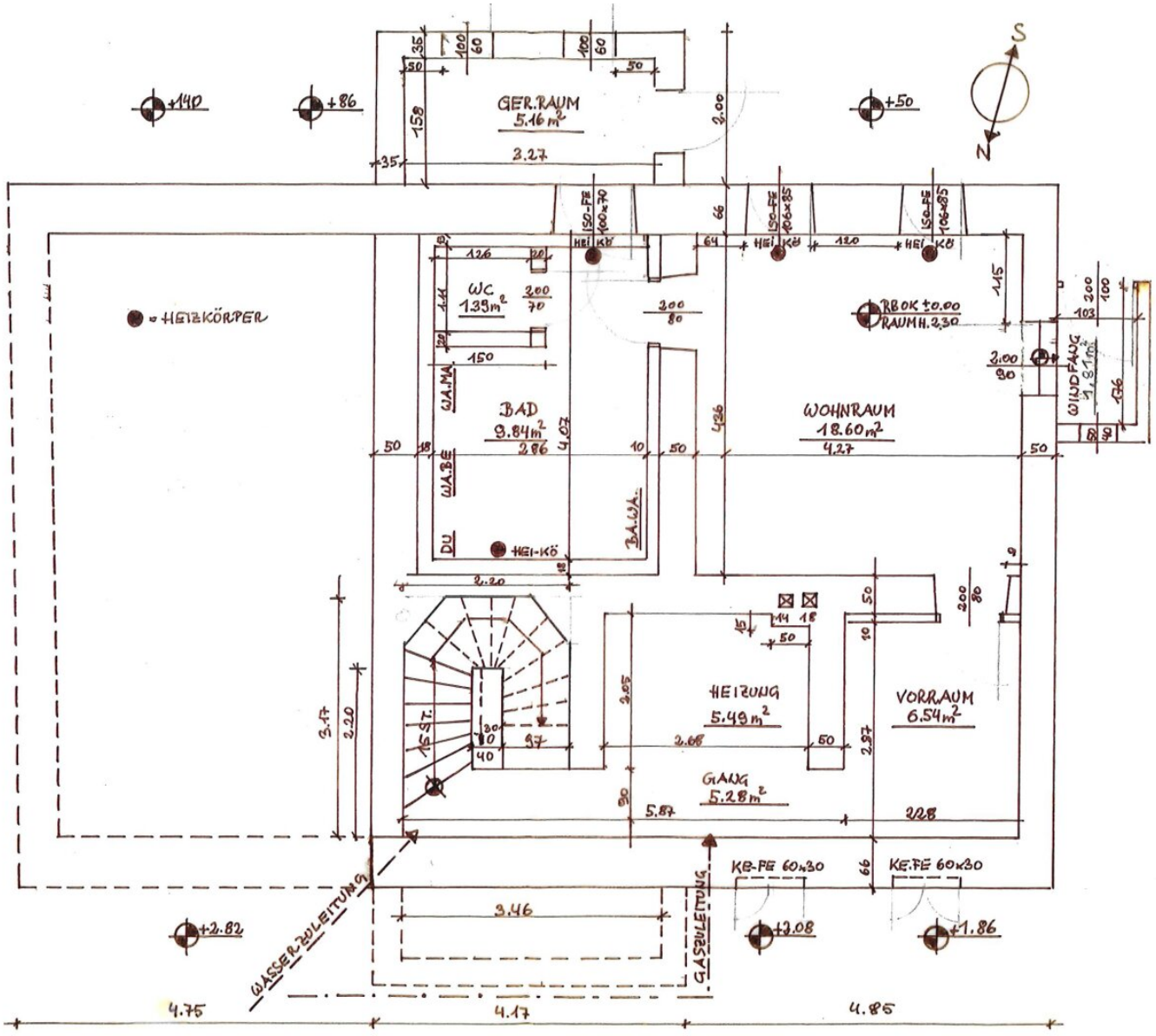


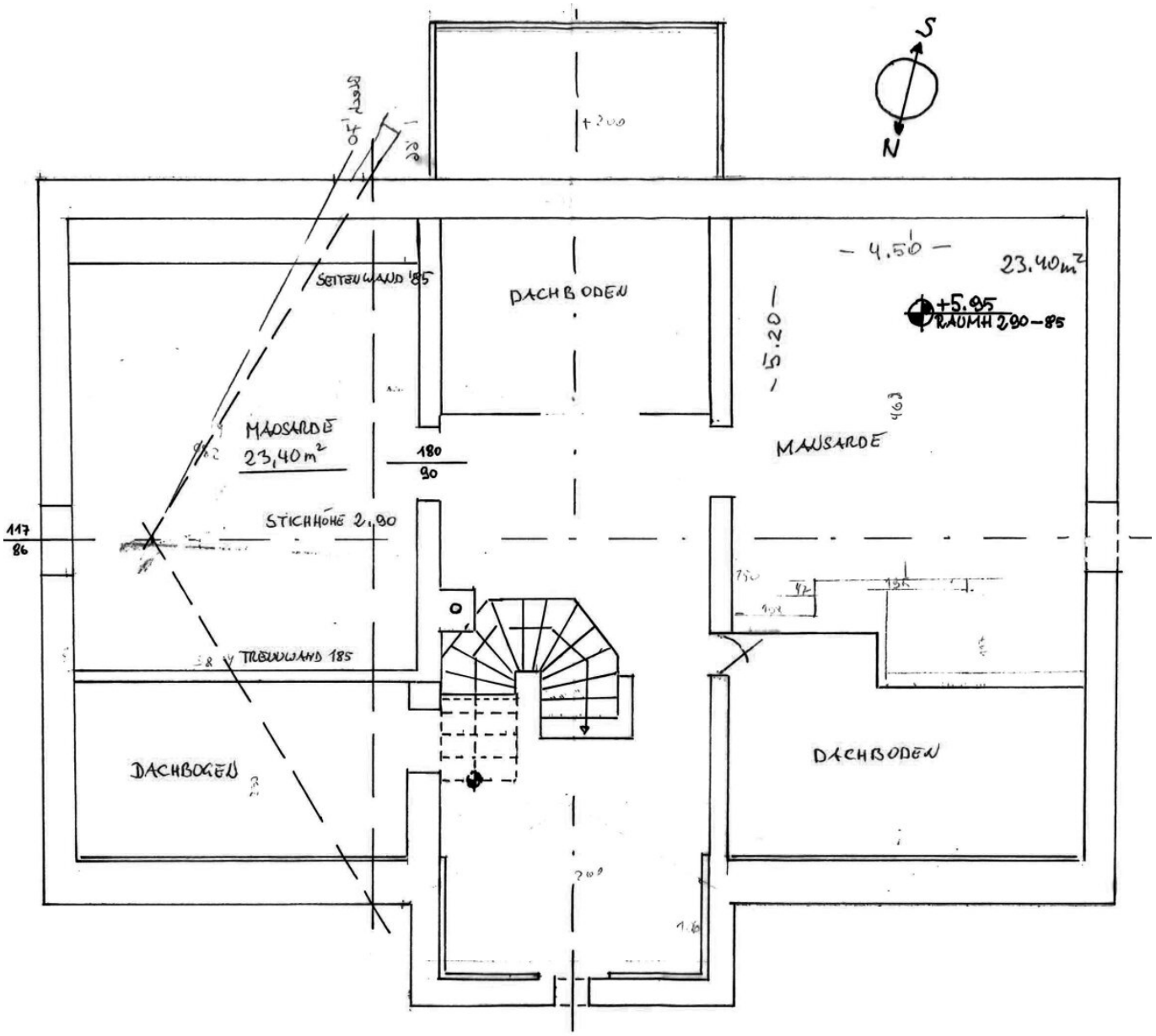







HOLZ-GLASKONSTR.
3.56
VERANDA
6.67m²
1.90
KA-FE 2.75×100
KA.FE 2.76×100
KA.FE = KASTENFENSTER
2.75×100
HEI. KÖ
2.55
120
80
HEIZKÖ
206
90
+2.69
RAUMH. 3.00
4.59
15
3.47
4.56
40
4.56
WOHNZI
20.93m
WOHNZI
15.82 m²
SCHLAFZI
20.80m²
HEIZKÖRPER
KÜCHE
10.05m
KÜCHE
9.16m²
KABIN.
8.17m²
3.18
4.42
2.57
2.88
GANG
5.40m²
SPEIS
1.17m²
WC
1.17m²
FE 100×40
70
130
1.40
35
EG-TÜR
2.60×115


+1.40
+0.86
+0.50
S
N
GER.RAUM
5.16 m²
3.27
2.00
ISO-FE 100×70
ISO-FE 106×85
ISO-FE 106×85
HEI-KÖ
HEI-KÖ
HEI-KÖ
WC
1.39 m²
BAD
3.84 m²
2.86
4.07
WA.MA.
WA.BE.
DU
BA.WA.
HEI-KÖ
HEIZKÖRPER
RBOK ±0.00
RAUMH. 2.30
WOHNRAUM
18.60 m²
4.27
4.36
WINDFANG
1.81 m²
HEIZUNG
5.49 m²
VORRAUM
6.54 m²
GANG
5.28 m²
5.87
2.28
2.68
2.97
2.05
3.17
2.20
16 ST.
KB-FE 60×30
KE-FE 60×30
3.46
+2.82
+2.08
+1.86
WASSER-ZULEITUNG
GASZULEITUNG
4.75
4.17
4.85


S
N
SEITENWAND 185
DACHBODEN
- 4.50 -
23.40m²
+5.85
RAUMH 280-85
- 5.20 -
MANSARDE
MANSARDE
23,40m²
180
90
STICHHÖHE 2,80
117
86
TRENNWAND 185
DACHBODEN
DACHBODEN

Objektbeschreibung

Diese charmante **Wienerwaldvilla** aus dem Jahr 1889 besticht durch ihre **idyllische Lage am Ende einer Sackgasse unmittelbar am Waldrand,** ihren **historischen Charakter** (dennoch **keine Schutzzone!**) und ein außergewöhnlich **großes Grundstück von über 4.200 m²,** bepflanzt mit schattenspendenden Bäumen, Obstgehölz sowie verschiedenen Sträuchern.

Die Liegenschaft befindet sich **komplett im Baulandbereich** und bietet nicht nur Ruhe und Naturverbundenheit, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Der Wienerwald erstreckt sich hier praktisch vor der Haustüre. Der Radweg vom Wienerwaldsee Richtung Purkersdorf und die Autobushaltestelle "Postsiedlung" auf der Tullnerbacher Straße liegen nur ca. 850 m entfernt, über einen Forstweg geht man zur Bahnstation Untertullnerbach nicht einmal zehn Minuten. In das Stadtzentrum von Purkersdorf mit seinen zahlreichen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärztezentrum, Banken etc. gelangt man in wenigen Minuten sowohl mit dem Auto, dem Bus oder dem Fahrrad. In der Wienerwaldstadt Purkersdorf findet man außerdem ein reichhaltiges Angebot an kulturellen Veranstaltungen, von Vorträgen und traditionellen Festen bis hin zu den beliebten Open-Air-Konzerten am Hauptplatz. Verschiedenste Gastronomiebetriebe und der allwöchentliche Bio-Bauernmarkt bereichern das kulinarische Angebot.

Das Haus wurde in den letzten Jahren **teilweise renoviert** und die Wohnfläche durch einen Ausbau des Dachbodens vergrößert. Die Wohnfläche von 176 m² verteilt sich nun auf Erd-, Dach- und Untergeschoß. Im Jahre 1912 wurde der große Holzschuppen errichtet, 1981 unmittelbar an der Grundgrenze ein Werkstatthäuschen.

Im Erdgeschoß des historischen Wohnhauses verteilen sich der Eingangsbereich mit Abstellraum und WC, linker Hand kommt man in die neue Küche und von dieser weiter in einen Wohnraum. Dieser Bereich wurde vor 2-3 Jahren komplett renoviert (Fenster, Innentüren, Böden, Küche, Schwedenofen). Auf der rechten Seite liegen eine weitere Küche, das Wohnzimmer mit Ausgang auf die Holzveranda, ein Kabinett und ein weiteres Zimmer. Im Unter- bzw. Kellergeschoß liegen hangseitig der Heizraum und ein Lagerabteil, gartenseitig und von dort auch über einen Windfang erreichbar, befinden sich ein Wohnraum (derzeit als Fitnessraum genutzt) sowie Badezimmer und ein WC. Das Dachgeschoß bietet, über einen zentralen Vorraum erreichbar, zwei weitere Wohnräume, beide ausgestattet mit Waschbecken, das westseitige Zimmer verfügt auch über eine Duschkabine, sowie verschiedene Dachböden als Stauraum.

Ausstattung & Renovierungen

- **Dach:** Neu eingedeckt 2020 von der Firma **Prefa**

- **Fenster:** Teilweise neue Kunststofffenster (Internorm, 2019) und Innentüren, sonst alte Holzkastenfenster
- **Küche:** Zweite Küche im Erdgeschoß eingebaut 2021 (**DAN Küche** mit Geräten von **Siemens**)
- **Böden:** in Vorraum und 1. Küche **historische Bodenfliesen,** sonst Laminat- und Kunststoffböden
- **Heizung:** seit ca. 2002 **Buderus Gaszentralheizung,** 2021 Schwedenofen in der 2. Küche

Besonderheiten

- Grundstück vollständig **Bauland** – auch für Erweiterungen oder Neubauten geeignet, teilbar
- Historischer Charakter mit viel Charme
- Großes Entwicklungspotenzial
- Naturnahe Lage mit Weitblick und viel Sonne

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap