

# **Exklusives Holzblock-Landhaus in Purkersdorfer Grünlage!**



**Objektnummer: 6844**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.043,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	75,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 206,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Sedlacek**

FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3



**FH** Real









**FH**  
Real







## Objektbeschreibung

Der sehr gepflegte, einzigartige Blockholzriegelbau wurde im Jahr 1984 hochwertig und solide gebaut bzw. fertiggestellt. Diese Liegenschaft mit anschließendem Grün- und Waldgebiet bietet exklusive Wohnqualität. Das Landhaus liegt mit dem Auto oder Bus ca. 5 Minuten vom Hauptplatz mit seiner schönen Fußgängerzone, entfernt. Somit erreichen Sie die gesamte Purkersdorfer Infrastruktur, die öffentlichen Verkehrsanbindungen, die Schulen und Kindergärten, die ärztlichen Versorgungseinrichtungen wie auch vielfältige Einkäufsmöglichkeiten, u.a einen Billa, einen Spar, einen Drogeriemarkt und diverse Gastronomiebetriebe, in wenigen Minuten.

Die angebotene Liegenschaft liegt im Purkersdorfer Ortsteil Baunzen, ein perfektes Wohngebiet, ausschließlich mit Einfamilienhäusern in Ruhelage. Das Haus besticht durch eine gut geplante und einzigartige Architektur und vermittelt besondere Großzügigkeit und hervorragende Lebensqualität. Das voll unterkellerte Haus bietet ca. 142m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2 Ebenen mit einer Galerie, 5 Zimmer, 2 Bäder und einen 1230m<sup>2</sup> großen, nahezu uneinsichtigen Gartenbereich, direkt am Waldrand. Mit einer großen Terrasse über 45m<sup>2</sup> und eigenem Pool lassen sich im schön angelegten Garten stimmungsvolle Feste feiern. Das offene Raumkonzept mit einem in der Mitte des Wohnraumes platzierten, großen Kamin erzeugt einen besonderen Landhauscharme.

Sie betreten den Wohnbereich über einen einladenden Vorraum mit einer separaten Garderobe. Vom Vorraum zugänglich steht ein Gäste-Badezimmer mit Toilette zur Verfügung, wie auch der großzügige Wohnsalon mit offener Holzküche und Essplatz, welcher auch als weiteres Zimmer, z.B. als Büro, genutzt werden kann. Im gemütlichen Wohnsalon erwartet Sie ein traumhafter Kachelofen, der in kälteren Jahreszeiten nicht nur im Wohnsalon, sondern auch, durch die offene Gestaltung des Raumkonzepts, in der zweiten Wohnebene für ausreichende Wärme sorgt. Die offene, gut durchdachte Küche mit allen Küchengeräte wurde von einem Innenarchitekten entworfen und ergänzt somit perfekt den Charakter der gesamten Liegenschaft. Vom Wohnsalon gelangen Sie auf die vorgelagerte, sehr großzügige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Über einen gedrehten Holz-Stiegenaufgang mit anschließender Galerie gelangen Sie in das Obergeschoss. Da erwarten Sie 3 Schlafzimmer, das Badezimmer mit Toilette wie auch die Galerie mit Sitzgelegenheit und mit schönem Blick von oben in den Wohnsalon. Diverse kleinere Abstellräume geben zusätzlich Platz für Kleidung und sonstiges Allerlei.

Die Technikräume, die Werkstatt und die Waschküche befinden sich im Keller, der aufgrund seiner Größe noch genug sonstigen Stauraum bietet.

Die Beheizung in allen Ebenen, auch des Keller, erfolgt durch eine Zentralheizung mit festen Brennstoffen. Zusätzlich ist auch eine Ölheizung vorhanden. Das Erdgeschoß wird mit einer Fußbodenheizung, das Dachgeschoß mit Radiatoren beheizt. Für Ihren PKW ist selbstverständlich ein Carport, direkt vor der Hauseingangstüre, vorhanden.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek unter +43 664 348 3399** zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per E-Mail unter: office@fh-real.at. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Klinik <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap