

## **Idylle am Wienerwald – Stilvolle Wohnung mit Ost- & Westterrassen | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23661**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                   |
| Baujahr:                      | 2001                        |
| Zustand:                      | Voll_saniert                |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 125,73 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 136,00 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Bäder:                        | 2                           |
| WC:                           | 2                           |
| Balkone:                      | 1                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Keller:                       | 9,18 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 62,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,86               |
| Kaufpreis:                    | 599.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 248,89 €                    |
| USt.:                         | 24,89 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

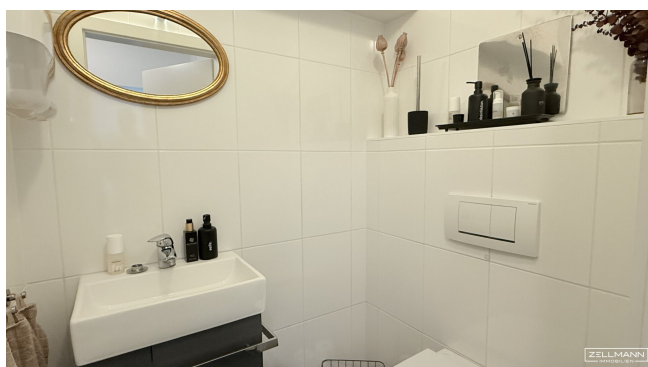
H +43 699 15 15 22 00



















## Objektbeschreibung

### **Grün. Ruhig. Exklusiv. – Wohnen am Waldrand in der besten Lage Purkersdorfs**

**Willkommen in Purkersdorf – Ihrem neuen Zuhause in absoluter Grünruhelage.**

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit rund **125,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses (Baujahr 2001) in einer der besten Lagen Purkersdorfs – direkt am Waldrand, in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Hier genießen Sie Natur, Ruhe, Sonne – und sind dennoch in wenigen Minuten in Wien.

#### **Die Highlights dieser Immobilie:**

- **Top-Lage in der Waldgasse – absolute Ruhe & Grünblick**
- **sonnige Freiflächen:**
  - Ostbalkon – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne
  - Westbalkon und Terrasse – für entspannte Sonnenuntergänge mit Fernblick
  - großer Gemeinschaftsgarten
- **Großzügige 4-Zimmer-Wohnung** mit durchdachter Raumaufteilung
- **Küche separat – Verbindung mit dem Wohnzimmer problemlos möglich ? wunderschöne Wohnküche mit Terrassenzugang realisierbar!**
- **Großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC**
- **Zusätzliches Gäste-WC**
- **Edle Böden:** Echtholz-Dielen & Naturstein
- **Effiziente Gasetagenheizung**
- **Außergewöhnlich großes Kellerabteil (ca. 9 m<sup>2</sup>!)**
- **zugeordneter Garagenplatz im Eigentum inklusive**

## Raumkonzept:

Die Wohnung bietet eine ideale Aufteilung für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung. Vom zentralen Vorraum sind alle Zimmer getrennt begehbar. Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zur westseitigen Terrasse – mit traumhaftem Blick ins Grüne. Die derzeit abgetrennte Küche ist hell und funktional – lässt sich aber mit wenig Aufwand in den Wohnraum integrieren. So entsteht auf Wunsch eine **moderne, offene Wohnküche** mit viel Platz und Tageslicht.

## Lagebeschreibung – Waldgasse Purkersdorf:

- **Direkt am Wienerwald** – absolute Ruhelage, kein Durchzugsverkehr
- **Nur wenige Gehminuten ins Zentrum Purkersdorf** mit Hauptplatz, Cafés, Apotheke, Nahversorgern, Ärzten & Schulen
- **Bus und Bahnhof schnell erreichbar** – mit der S50 in ca. 15 Min. nach Wien
- **Das Auhof Center** mit über 140 Shops, Kino, Restaurants und mehr nur wenige Autominuten entfernt
- Idealer Ausgangspunkt für Spaziergänge, Wanderungen, Rad- und Lauftouren in der Natur

## Die Wohnanlage:

- Baujahr 2001 – errichtet von der BUWOG
- **Nur sechs Wohneinheiten pro Haus** – ruhiges und gepflegtes Wohnklima
- **Große Gemeinschaftsgrünflächen & Spielplatz**
- Hausreinigung, Schneeräumung & Grünpflege durch externe Firma
- **Gut geführte Verwaltung & solide Rücklagenbildung**

## Ein Rückzugsort mit Ruhe, Raum und Ausblick – und die Stadt ganz nah.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Sie vor Ort begrüßen zu dürfen.

Die Wohnung befindet sich in einer der besten Wohnlagen von Purkersdorf – in einer **ruhigen, begehrten Lage**, einer **Sackgasse direkt am Waldrand**. Hier genießen Sie absolute Ruhe und eine natürliche Umgebung – und das nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die Kombination aus **Grünruhelage und urbaner Nähe** macht diese Adresse besonders attraktiv für Familien, Paare und Naturliebhaber gleichermaßen.

### Das erwartet Sie rund um die Waldgasse:

- **Direkter Zugang zur Natur** – der Wienerwald beginnt sprichwörtlich vor der Haustür. Ideal zum Spazieren, Joggen, Radfahren oder einfach zum Entschleunigen.
- **Zentrum Purkersdorf in Gehnähe** – der charmante Hauptplatz mit Cafés, Bäckereien, Nahversorgern, Ärzten und Apotheken ist bequem zu Fuß erreichbar.
- **Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen** befinden sich in der näheren Umgebung – ebenso wie der beliebte Purkersdorfer Bahnhof mit Park&Ride.
- **Perfekte öffentliche Anbindung:** In wenigen Gehminuten erreichen Sie die nächste **Busstation** oder den Bahnhof. Mit der **Schnellbahn S50** sind Sie in rund **15 Minuten am Wiener Westbahnhof**.
- **Das Auhof Center** – eines der größten Einkaufszentren im Westen Wiens – liegt nur wenige Autominuten entfernt und bietet ein breites Angebot an Shopping, Gastronomie, Kino und Fitness.

Trotz dieser hervorragenden Erreichbarkeit und Infrastruktur bleibt die **Waldgasse ein Ort der Ruhe und Erholung** – mit Vogelgezwitscher statt Verkehrslärm. Hier wohnen Sie **grün, ruhig und trotzdem mitten im Leben**.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot

nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap