

## **Einfamilienhaus im Grünen mit Sauna - Neu Purkersdorf (L9)**



**Objektnummer: 271544258**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichteiche
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Purkersdorf
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	240,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	34,57 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI. Ana Putric**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17 T 10  
1010 Wien

T +43 660 8467715







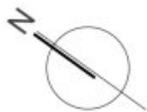


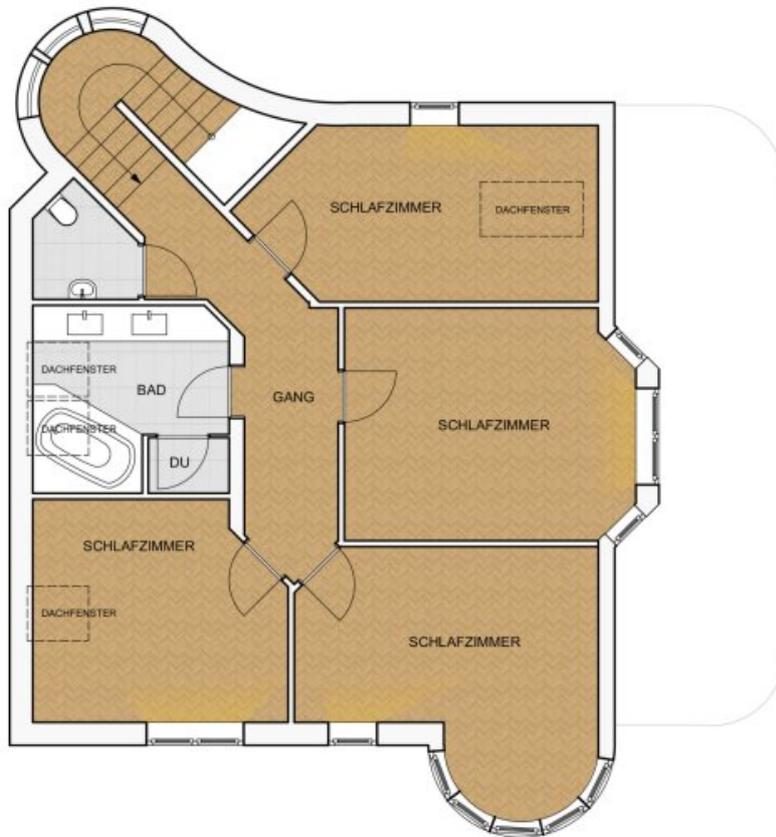
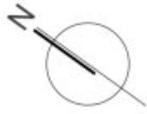




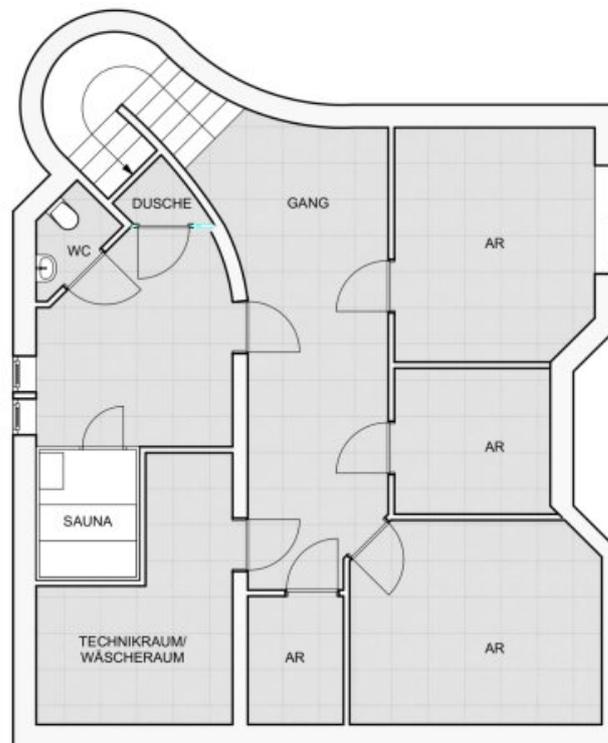
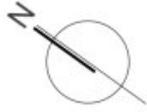








M 1:100  
**OBERGESCHOSS**



M 1:100  
**KELLERGESCHOSS**

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf gelangt dieses **charmante 2-stöckige Architektenhaus (zzgl. Kellergeschoss) gebaut in 1997 mit gepflegtem Garten**, einem **Saunabereich inkl. Dusche und Toilette**, einer **Garage und einem Stellplatz**. Es befindet sich in Neu Purkersdorf am obersten Punkt der **Sagberg-Siedlung**, mit dem **Blick auf die grünen Berge**.

Das Haus wurde in **Ziegelmassivbauweise** errichtet. Es befindet sich auf einem **Grundstück mit einer Fläche von rund 553 m<sup>2</sup> und bietet eine großzügige Nutzfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>**.

Die **Ausrichtung nach Süden** sorgt für eine **optimale Belichtung** der Wohnräume und ein **angenehmes Wohnklima**.

Die Immobilie erstreckt sich über **drei Ebenen** – Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss – und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird das Haus mittels **moderner Erdwärmepumpe** – einem **ökologischen und nachhaltigen Heizsystem**, das vollkommen **unabhängig von Gas** betrieben wird.

Über diese wird sowohl die **wassergeführte Wand- und Fußbodenheizung als auch die Warmwasserbereitung** effizient versorgt.

Die in den Wänden integrierte Heiztechnik ermöglicht zudem eine **flexible Nutzung der Wandflächen**, da auf herkömmliche Heizkörper verzichtet werden kann. In den **Nassräumen**, im Wintergarten sowie im Eingangsbereich ist eine **Fußbodenheizung** verlegt – also nahezu überall dort, wo Fliesen zum Einsatz kommen.

### Raumaufteilung:

#### EG:

- Vorzimmer
- Garderobe
- Gäste-WC

- Wintergarten
- großzügiger Wohn- /Essbereich
- moderne Küche
- Terrasse
- Garten

#### **Obergeschoss:**

- Gang + Flur
- 4 Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und Dusche

#### **Kellergeschoss:**

- Vorräum
- Büro
- Spiesraum
- Hobbyraum
- **Saunabereich inkl. WC und Dusche und Ruheraum**

- Technikraum
- Waschküche
- Abstellraum

### **Eine Besichtigung kann jederzeit gerne vereinbart werden!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.250m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <9.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m  
Kindergarten <3.250m  
Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m  
Bäckerei <3.250m  
Einkaufszentrum <6.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.250m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.250m

Straßenbahn <8.750m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap