

**Repräsentative Villa mit Pool und Wellnessbereich in  
sonniger Waldrandruhelage**



Hausansicht mit Pool

**Objektnummer: 95215**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	392,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	54,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

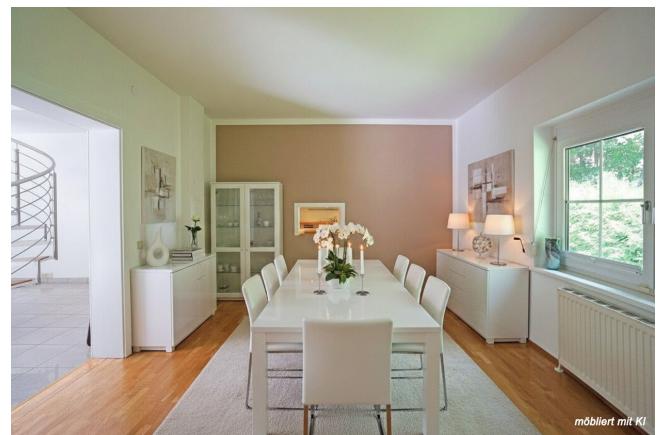
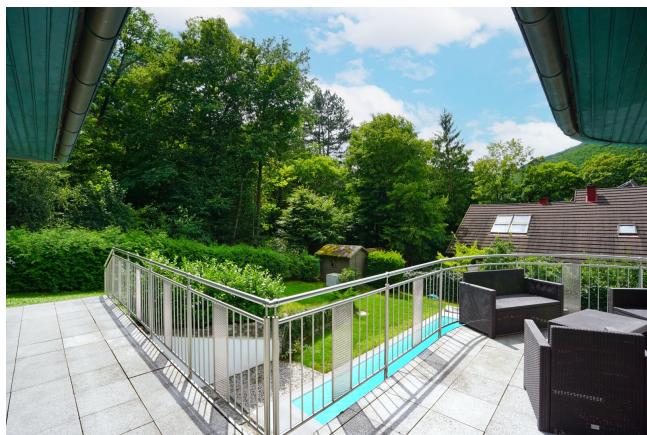
## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6







möbliert mit KI

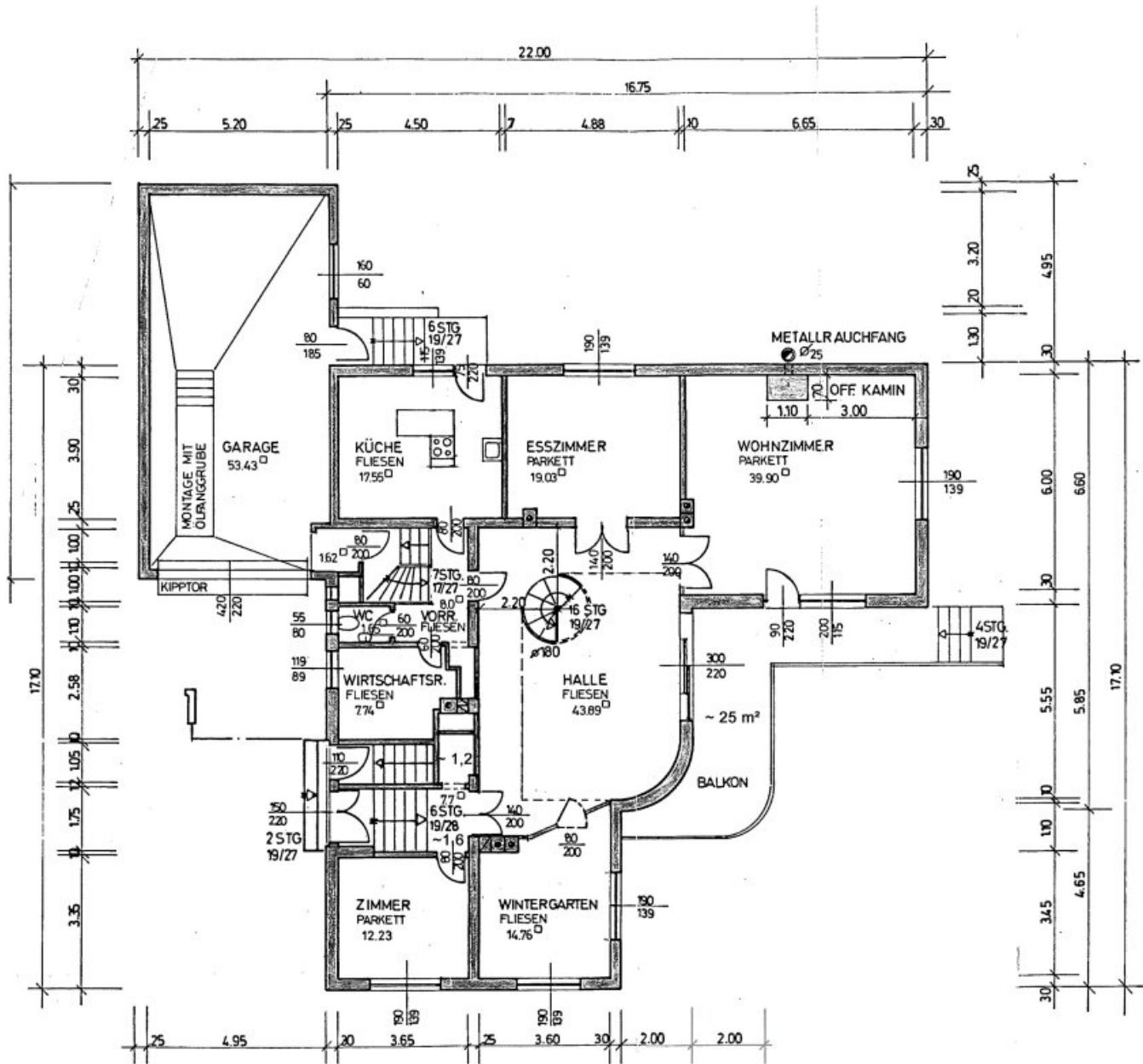


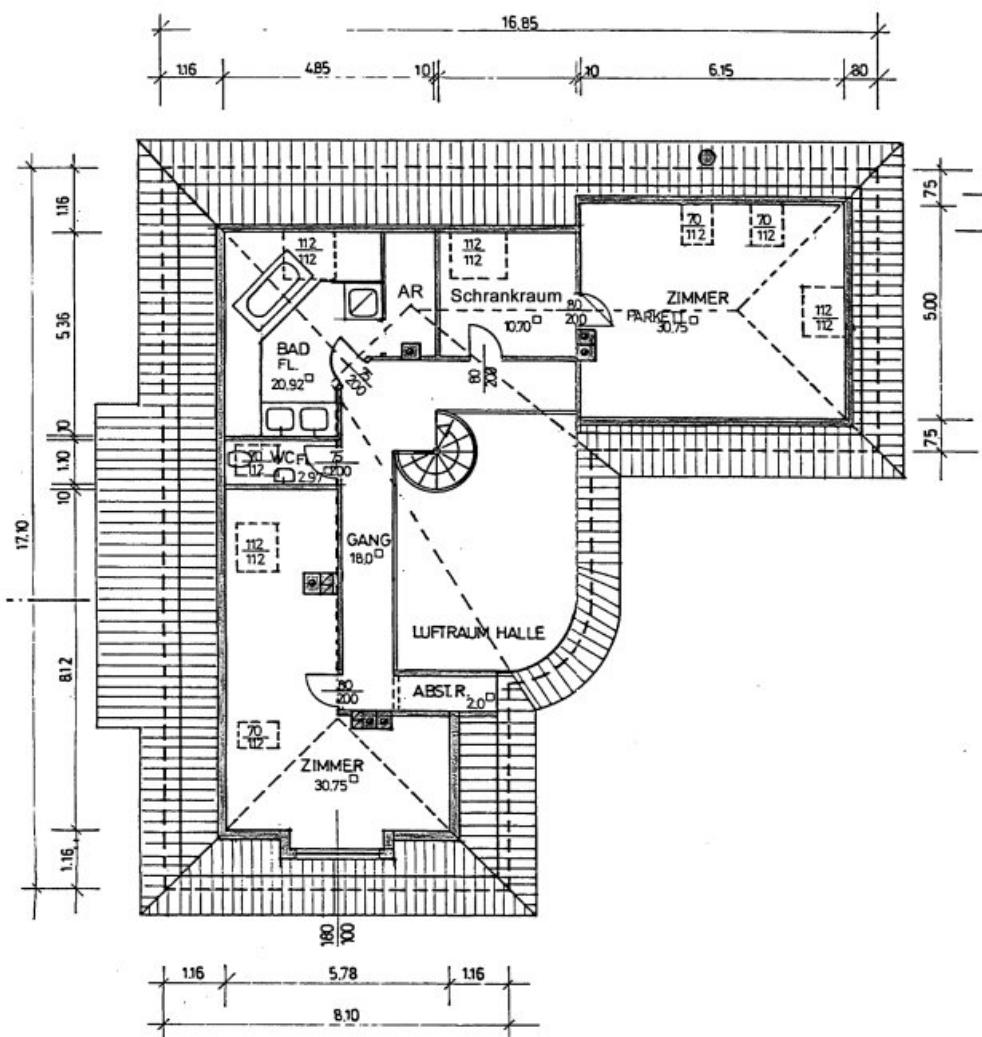
möbliert mit KI

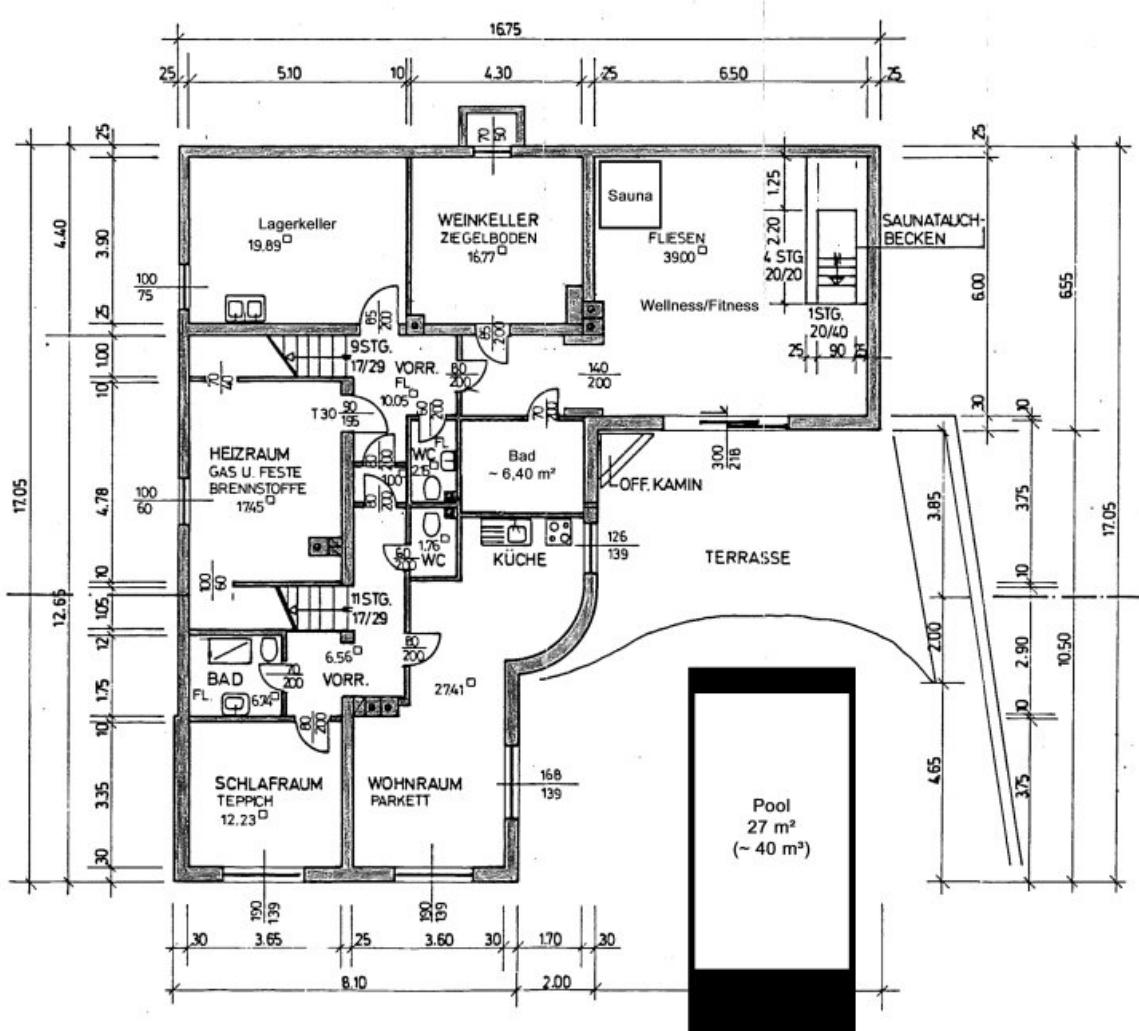












## Objektbeschreibung

Diese **traumhafte Liegenschaft** befindet sich **in bester Wohnlage** in einer ruhigen Sackgasse in der Siedlung Deutschwald und grenzt direkt an den **Naturpark Purkersdorf**.

Die **repräsentative und großzügige Villa** wurde 1985 erbaut – die Fertigstellung erfolgte erst 1995 - und wurde seitdem durch diverse Instandhaltungsarbeiten **laufend neu adaptiert**. Zwischen 2002 und 2005 wurden bis auf die Dachflächenfenster alle Fenster erneuert (Kunststofffenster mit 2-fach Wärmeschutzglas und Plissés) und die Schiebetüren neu verglast; die Dachflächenfenster verfügen über **solarbetriebene Velux-Markisetten** und Innenrolllos. 2006 hat man am Balkon **Granitfliesen** verlegt und ein neues Geländer aus Edelstahl angebracht. In den Jahren **2011 und 2012** wurden **alle Bäder komplett erneuert** bzw. saniert sowie die Wendeltreppenstufen getauscht und ebenfalls ein neues Edelstahl-Geländer montiert. Auch das Thema Sicherheit hat man bedacht; das Haus ist mit einer **funkgesteuerten Alarmanlage** sowie mit Bewegungsmeldern und Fenstersensoren ausgestattet. Im Jahr **2022** wurde das **beheizbare Schwimmbecken** errichtet.

Zu erreichen ist das Haus über ein elektrisch gesteuertes, **schmiedeeisernes Auffahrtstor** und eine **mit Granit-Natursteinen gepflasterte Auffahrt**. Die große Garage verfügt auch über eine Montagemulde und bietet bis zu drei PKW (oder auch Fahrrädern, Mopeds etc.) Platz, zwei Stellplätze im Freien stehen im Bedarfsfall ebenfalls zur Verfügung.

Die über 390 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen, wobei die **eigenständige Wohneinheit im Gartengeschoß** auch von außen zugänglich ist. Diese besteht aus einem fast 28 m<sup>2</sup> großen Wohnraum (Kücheninstallationen vorhanden) und einem Schlafzimmer - beide mit Blick in den Garten, sowie dem Vorraum mit Steigenaufgang, Bad und WC. Außerdem sind in diesem Geschoß ein **Wellness- bzw. Fitnessraum mit Sauna, Tauchbecken** und ausreichend Platz für Trainingsgeräte **und direktem Zugang zu Terrasse und Pool** sowie ein weiteres Badezimmer und ein WC untergebracht. Ebenfalls hier findet man einen mit Ziegelboden ausgestatteten **Weinkeller**, den Heizraum und einen Lagerkeller.

Vom **Hauseingang** führt eine Treppe hinauf zur **Garderobe** und einem gegenüberliegenden **Raum** mit Fixverglasung zum Wintergarten. Von dort erschließt die **zentral gelegene Halle** das **Wohnzimmer** - in dem ein gemauerter, **offener Kamin** in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme sorgt; ein **Esszimmer** - mit Durchreiche zur Küche; den **Wintergarten** sowie den nördlichen Teil des Hauses mit **Vorraum, Küche, Wirtschaftsraum, WC** und Steigenzugang zu **Garage** und Gartengeschoß. Außerdem führt von hier eine Wendeltreppe auf die Galerie im Dachgeschoß. Die **Dan Küche** ist **mit einer Kochinsel, Markengeräten** von Bosch und Miele ausgestattet und bietet viel Stauraum, außerdem einen direkten Ausgang in den hinteren Teil des Gartens.

Im **Dachgeschoß** stehen den zukünftigen Bewohnern **zwei überdurchschnittlich große Schlafzimmer**, ein **Schrankraum**, ein **WC** und das geräumige **Badezimmer mit großem**

**Fenster**, Doppelwaschtisch, freistehender Badewanne, Dusche, Bidet und Abstellraum zur Verfügung.

Die Halle, sämtliche Vorräume, Lager und Wellnessbereich und die Badezimmer sind verfliest, alle Wohnräume sowie die Galerie sind mit Parkett- bzw. Holzböden ausgestattet. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine **Gaszentralheizung**, eine Wärmepumpe erzeugt das Warmwasser für das Schwimmbecken. Die Dachfläche würde sich aufgrund ihrer Neigung und Südwestausrichtung gut für eine thermische Solaranlage eignen.

Ergänzend zum Kaminofen im Wohnzimmer gibt es einen **offenen Kamin** auf der nach Südwesten ausgerichteten **Terrasse**. Der **tolle Garten** lädt zum Ausruhen und Entspannen ein, der **direkt daran angrenzende Naturpark** verleitet zu ausgedehnten Spaziergängen und Entdeckungsreisen im Wald.

Durch die zentrumsnahe Lage der Liegenschaft können die **vielfältigen Infrastruktureinrichtungen der Stadtgemeinde Purkersdorf**, wie Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Ämter, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen **auch gut mit dem Fahrrad** erreicht werden bzw. liegen nur wenige Autominuten entfernt. Der Wienerwald bietet die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlicher Betätigung, so führen einige Laufstrecken direkt entlang der Deutschwaldstraße, im Sommer steht ein Freibad mit Beachvolleyball-Platz zur Verfügung. Die Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien ist über die Bundesstraße B44/B1 in etwa fünf Autominuten erreichbar. Eine Autobushaltestelle befindet sich in nächster Umgebung zur Liegenschaft. Der Bahnhof Purkersdorf - Zentrum liegt nur knapp 2 km entfernt!

Die Wienerwaldstadt Purkersdorf liegt unmittelbar am Westrand der Bundeshauptstadt Wien, eingebettet in den Biosphärenpark Wienerwald mit seinen ausgedehnten Wiesen, Laub- und Nadelwäldern. Man findet hier ein reichhaltiges Angebot an kulturellen Veranstaltungen, von Vorträgen und traditionellen Festen bis hin zu den beliebten Open-Air-Konzerten am Hauptplatz. Weithin bekannte Gastronomiebetriebe (wie z.B. das Nikodemus) und der allwöchentliche Bio-Bauernmarkt bereichern das kulinarische Angebot. Das angenehme Klima des Wientals, die Ruhe und die Nähe zu Wien machen Purkersdorf zu einem begehrten Wohngebiet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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