# Sie müssen rasch sein - nur mehr eine Einheit verfügbar!



**Objektnummer: 7398/1243** 

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Einfamilienhaus Art:

Land: Österreich

3011 Purkersdorf PLZ/Ort:

Baujahr: 2023 **Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau

Wohnfläche: 139,00 m<sup>2</sup> Zimmer: 4

2 Bäder: WC: 3 Terrassen: 1

Stellplätze: Garten:

128,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 39,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a **A+** 0,68 Gesamtenergieeffizienzfaktor:

579.000,00€

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

20.844,00 € inkl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



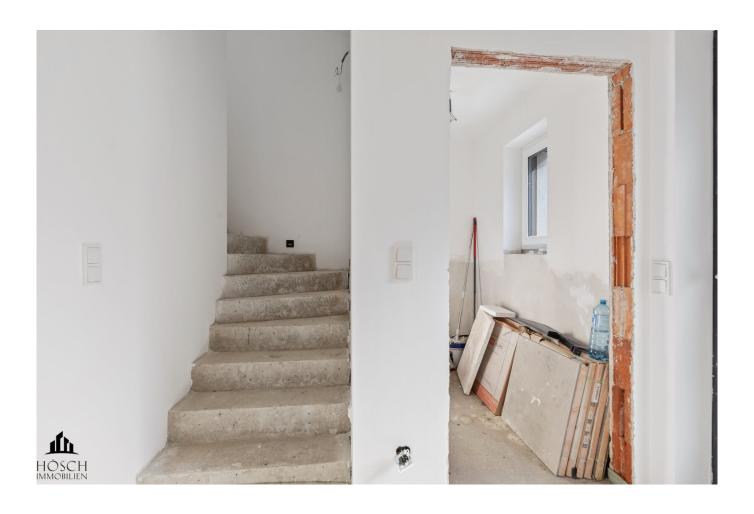
**David-Gabriel Hösch** 

Hösch Immobilien GmbH Tuchlauben 7A 1010 Wien









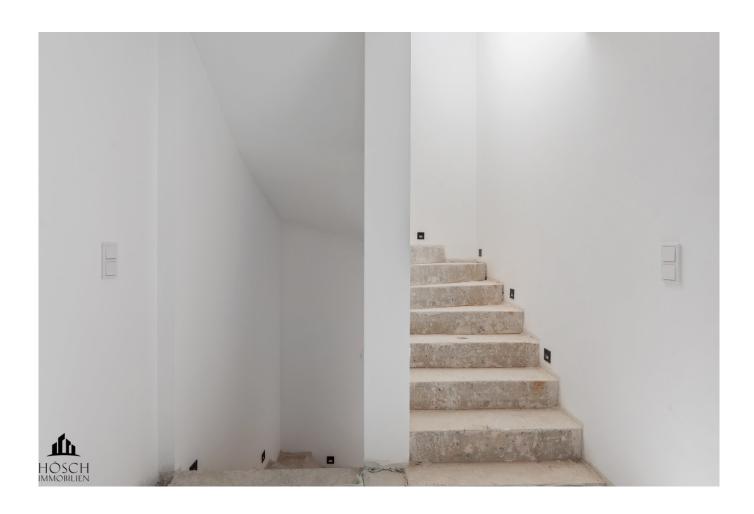






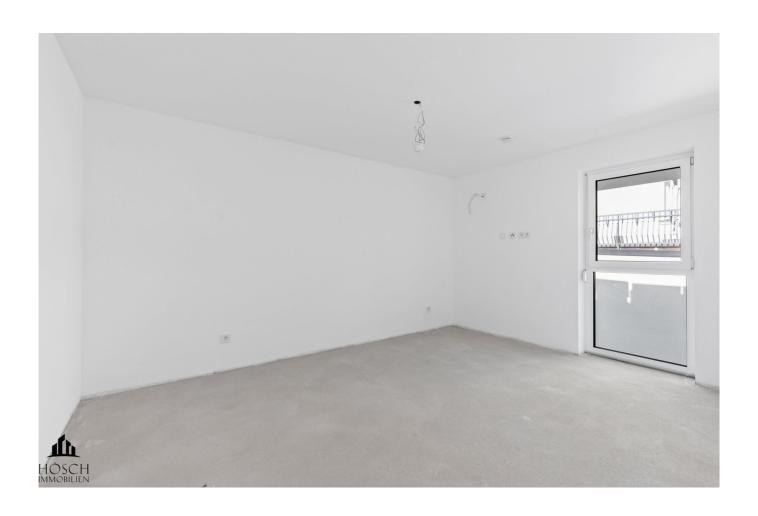






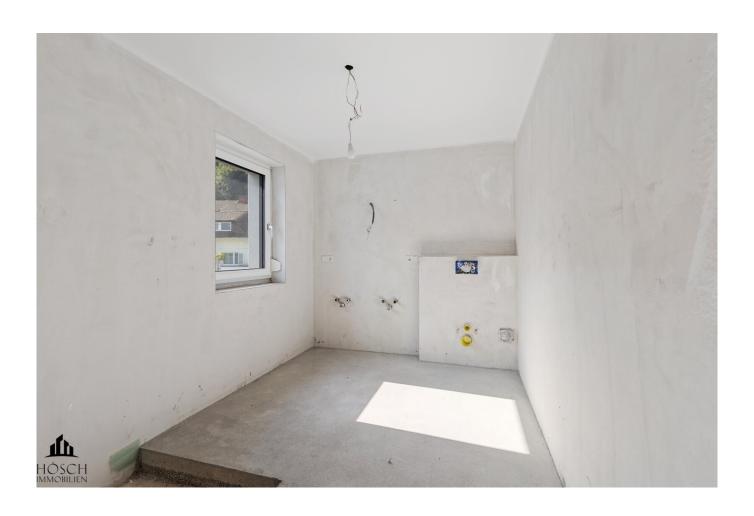


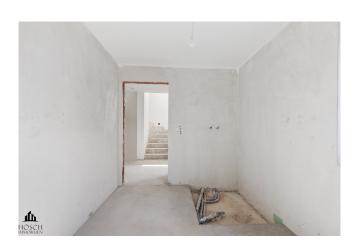


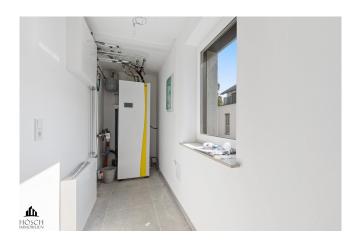


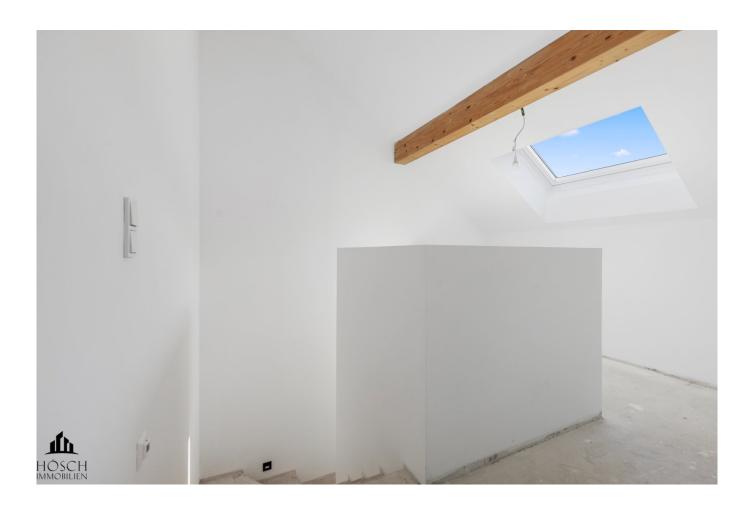


















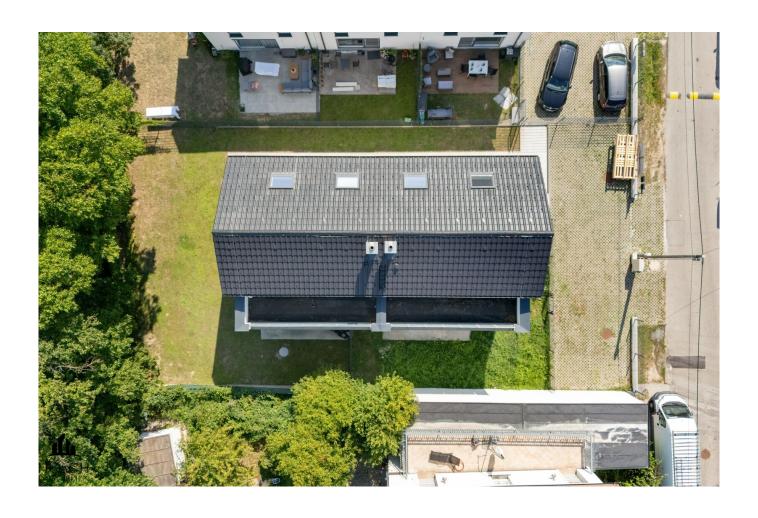




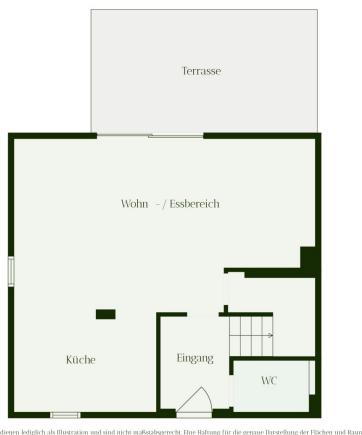








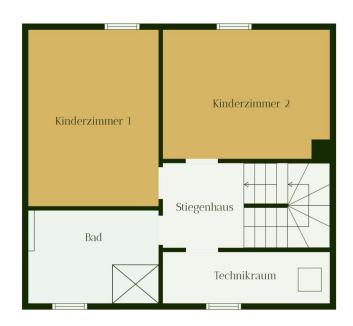


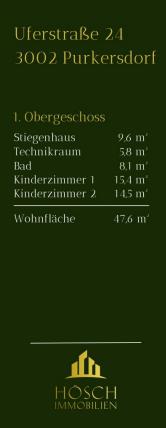




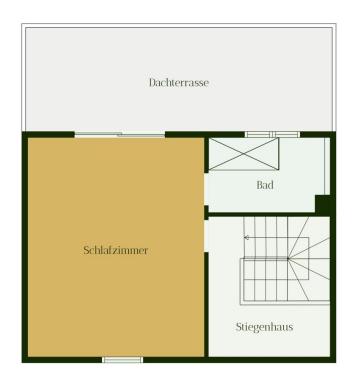


H DS Color Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird IMMOBILITER wirmen.















### **Objektbeschreibung**

#### 4 VON 5 HÄUSERN SIND SCHON VERKAUFT!

Sind Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause im Grünen, nur rund 30 Minuten vom Wiener Westbahnhof entfernt? Diese moderne Doppelhaushälfte in Purkersdorf erfüllt Ihren Wunsch nach Naturverbundenheit und Stadtnähe zugleich. Errichtet in solider Ziegelmassivbauweise, bietet es ein durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal für das Familienleben eignet.

Im Erdgeschoss bildet das **großzügige Wohnzimmer** mit offener Küche das Herzstück des Hauses. Auf rund 44 Quadratmetern entsteht hier **ein heller und einladender Wohnbereich**, in dem sich das Leben abspielt. An kalten Wintertagen sorgt der Schwedenofen für behagliche Wärme und eine heimelige Atmosphäre – mit Sicherheit ein **beliebter Treffpunkt für Familie und Freunde**. Im Sommer öffnen sich die Terrassentüren und erweitern den Wohnraum nach draußen: Garten und Terrasse laden ein zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein.

Das Obergeschoss bietet **zwei sehr gut geschnittene Zimmer**, die sich perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignen, sowie ein modernes Badezimmer mit WC. Ein Abstellraum/Technikraum schafft zusätzlichen Stauraum. Im Dachgeschoss befindet sich das **großzügige Schlafzimmer mit fast 26 Quadratmetern**, ein weiteres Badezimmer mit WC sowie ein Vorraum – ein privater Rückzugsort unter dem Dach, der viel Platz und Komfort bietet.

Das Freifläche inkl. Terrasse umfasst rund 128 Quadratmeter und bietet mit zwei Stellplätzen direkt vor dem Haus praktischen Komfort. Mit einer gesamten **Wohnfläche von etwa 139 Quadratmetern ist dieses Haus ideal für Familien**, die Wert auf eine moderne Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein naturnahes Umfeld legen.

#### Lage & Infrastruktur

Das Haus liegt in einer lockeren Streusiedlung in Purkersdorf, umgeben von der reizvollen Landschaft des Wienerwaldes. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und eine hohe Lebensqualität, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

In Purkersdorf selbst finden Sie sämtliche Nahversorger und Infrastruktureinrichtungen: Billa, Hofer, Penny, Spar, Bipa und DM ebenso wie Banken, Post, Kindergarten, Schulen und Ärzte. Für größere Einkäufe ist das Auhof Center in nur 15 Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Verschiedene Schnellbahnlinien bringen Sie rasch nach Wien Westbahnhof oder in Richtung St. Pölten, zudem verkehren die Buslinien 452 und 453.

#### Kaufpreis: € 579.000,--(das Objekt wird belagsfertig verkauft!)

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

VERTRAGSERRICHTER: Notar Dr. Andreas Reim Wiener Straße 7, 3002 Purkersdorf

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <3.500m Klinik <5.500m Krankenhaus <9.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m Kindergarten <3.500m Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <3.500m Einkaufszentrum <6.500m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <9.000m Straßenbahn <9.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap