

SAGENHAFT - Nachhaltiges Massivholz-Einfamilienhaus



Objektnummer: 25047

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Purkersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Nutzfläche:	149,00 m ²
Lagerfläche:	4,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	385,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 44,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	3.349,50 €
Kaltmiete (netto)	3.045,00 €
Kaltmiete	3.045,00 €
USt.:	304,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



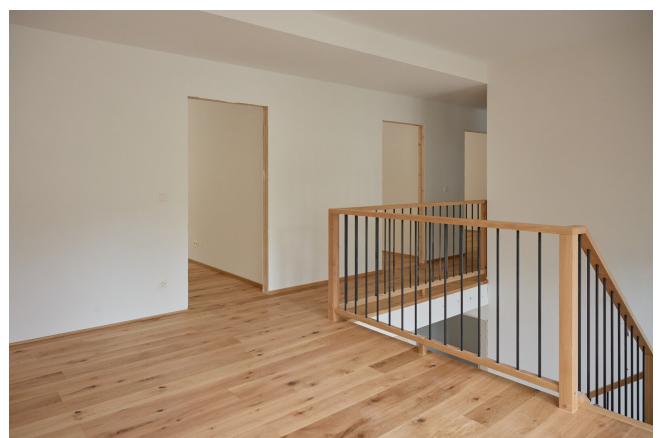








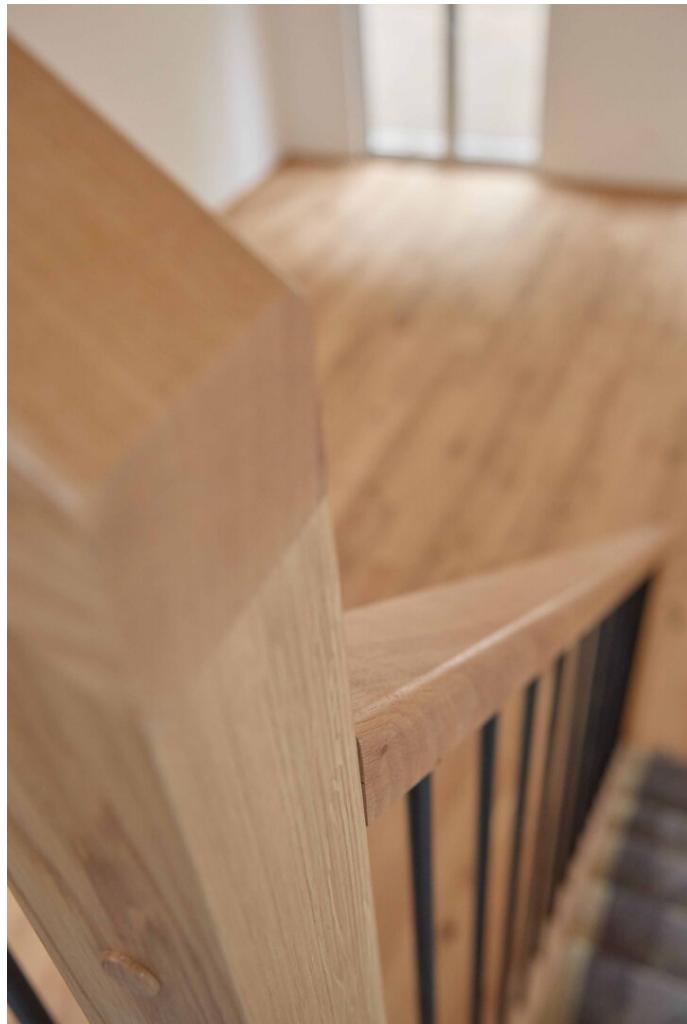




















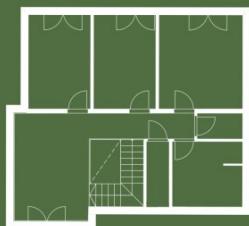






SAGENHAFT *

GRUNDRISSE



LAGEPLAN

SAGENHAFT

Sagbergstraße 2a+2b, 3011 Purkersdorf



KENNZAHLEN

Haus I „Franzi der I.“
Wohnnutzfläche: 144,88m²
Gartenfläche: 441,93 m²
Grundstückgröße: 605,62 m²

Haus II „Maxi der II.“
Wohnnutzfläche: 144,88m²
Gartenfläche: 313,91 m²
Grundstückgröße: 471,80 m²

Haus III „Poldi der III.“
Wohnnutzfläche: 144,88m²
Gartenfläche: 385,01 m²
Grundstückgröße: 542,06 m²

Haus IV „Rudi der IV.“
Wohnnutzfläche: 144,88m²
Gartenfläche: 381,42 m²
Grundstückgröße: 535,30 m²

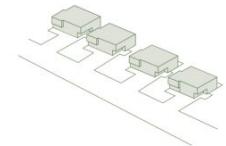
Änderungen und Irrtümer vorbehalten



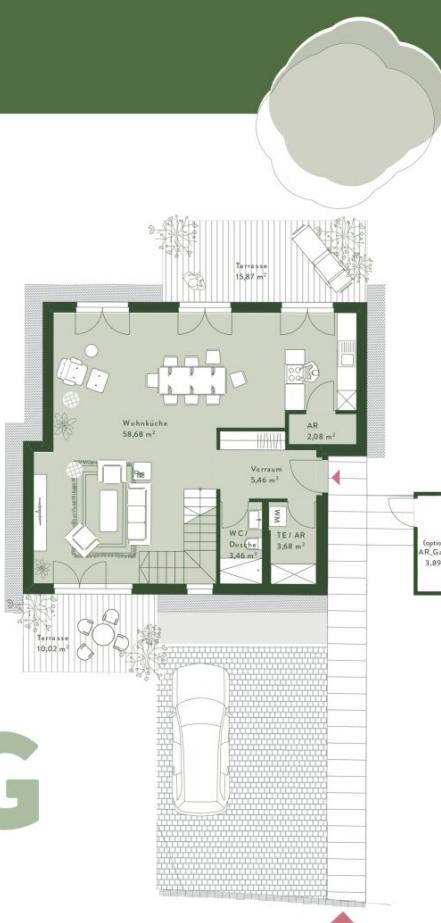
GRUNDRISSPLAN
STANDARD

SAGENHAFT +

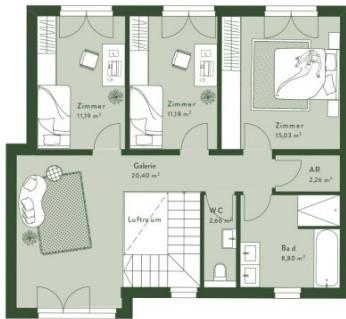
Sagbergstraße 2a+2b, 3011 Purkersdorf



EG



OG

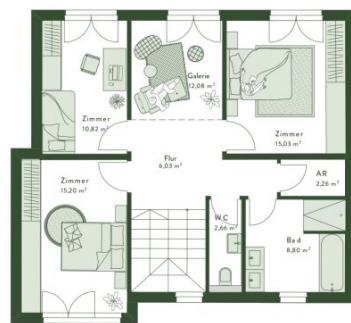
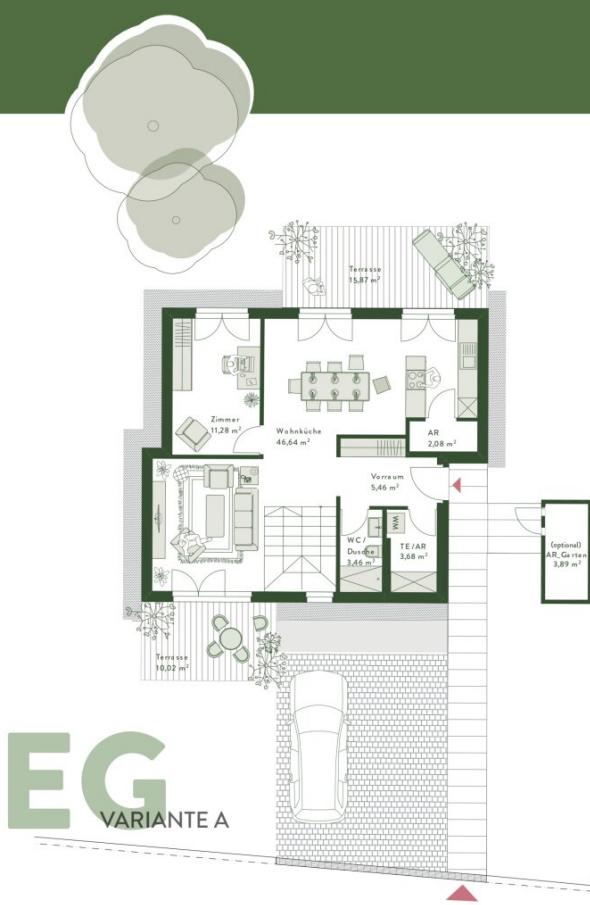


Maßstab 1:100

Zimmer: 4-6
Wohnfläche: 144,9 m²
Terrassenfläche: 25,9 m²
Gartenfläche: 313 - 441 m²

Die aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist die alleinige Grundlage für die Ausstattung. Die angegebenen Wohnungs- und Raumgrößen sind ungefähr. Die tatsächlichen Abmessungen können abweichen. Die dargestellte Grundriss-Erwicklung dient lediglich als Vorschlag und wird nicht mitgeleistet. Alle Bodenbeläge werden nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Instal- lationen und Raumhöhen werden entsprechend den technischen Anforderungen hergestellt. Änderungen während der Bauphase werden vorbehalten.

GRUNDRISSPLAN
VARIANTE A



EG

- Raumtrennung durch Ergänzung eines zusätzlichen Zimmers
- Änderung des Treppenaufgangs

OG

- Änderung des Treppenaufgangs
- Änderung der Zimmeranordnung
- Versetzung der Galerie

Grundrisse können - sofern eine rechtzeitige Absprache mit dem Bauherren erfolgt - individuell ausgewählt werden. Die aktuelle Bau- und Ausstattungsvariante ist als Basis für die Planung gedacht. Die angegebenen Raumgrößen sind Wohnungs- und Raumgrößen und umfassen Angaben und können aufgrund eines Planungsvorschrittes variieren. Die abgebildete Einrichtung dient lediglich der Orientierung und ist nicht Teil der Vertragssubstanz. Die technische Zeichnung dargestellt. Abgehängte Decken, Installationen und Raumhöhen werden entsprechend den technischen Anforderungen berücksichtigt. Änderungen während der Bauphase bleiben vorbehaltlich.



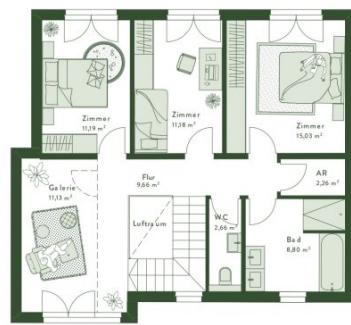
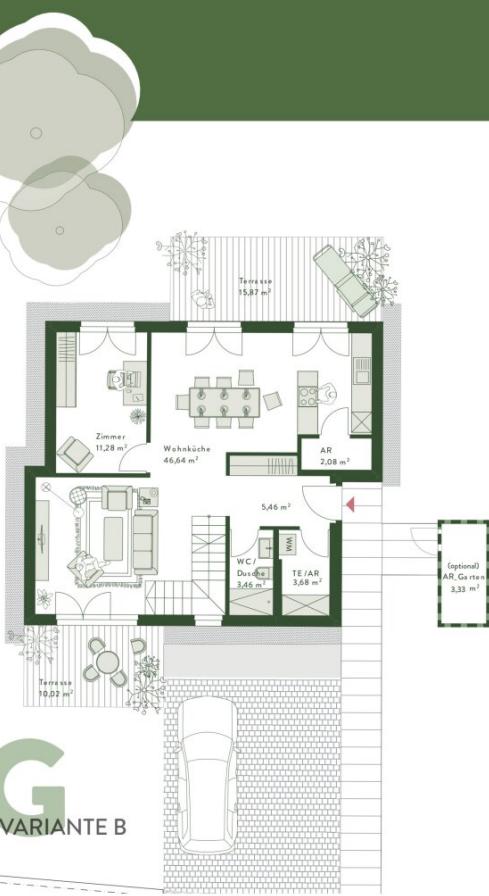
GRUNDRISSPLAN
VARIANTE B

EG

→ Raumtrennung durch Ergänzung
eines zusätzlichen Zimmers

OG

→ optionaler Wandeinzug bei Galerie
→ offenes Treppenhaus



OG
VARIANTE B

Maßstab 1:100

Grundrisse können - sofern eine rechtzeitige Absprache mit dem Bauträger
erfolgt - individuell ausgewählt werden. Die aktuelle Bau- und Ausstattungs-
situation sowie die geplante Nutzung kann in den Grundrissen berücksichtigt werden.
Wohnungs- und Raumgrößen sind ungefähre Angaben und können aufgrund
eines Planungsfortschrittes variieren. Die abgebildete Einrichtung dient lediglich
der Orientierung und ist nicht maßstäblich dargestellt. Die tatsächliche
Abbildung Decken, Installationen und Raumhöhen werden
entsprechend den technischen Anforderungen berücksichtigt. Änderungen
während der Bauphase bleiben vorbehaltlich.

Objektbeschreibung

SAGENHAFT WOHNEN AM WALDRAND – NEUBAU-MIETHAUS IN HOLZBAUWEISE

BEZUG ab Q4 2025 – nur noch 1 Einfamilienhaus verfügbar!

Direkt am Wienerwald, in bester Lage von **Neu-Purkersdorf**, wurden freistehende **Holzmassivhäuser** mit durchdachter Architektur des renommierten Architekturbüros **Schütz ZT GmbH** und nachhaltigem Konzept errichtet.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Ca. **145 m²** **Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- Zwei großzügige **Terrassen**, zwei **KFZ-Stellplätze**
- Drei ostseitige Schlafzimmer mit Grünblick
- **Helle, offene Räume** durch bodentiefe Fenster
- **Ost-West-Ausrichtung** für Morgen- & Abendsonne
- **Nachhaltige Massivholzbauweise**
- **Luftwärmepumpe, Wohnraumlüftung, 3-fach-Verglasung, Raffstores elektrisch**
- **Dachbegrünung**
- **Direkter Zugang zum Wienerwald**
- Grundstücksgröße: **ca. 470 m²**

NACHHALTIGKEIT, DIE ÜBERZEUGT

Holz ist der Baustoff der Zukunft: **nachwachsend, CO₂-speichernd, regional verfügbar**. Der ökologische Fußabdruck dieser Häuser ist minimal – der Wohnkomfort maximal.

TOP-LAGE: NATUR PUR UND DOCH NAH AN WIEN

- Ruhige Grünlage direkt am Wald

- Nur **wenige Autominuten zur Stadtgrenze Wien**
- **Busstation in 2 Gehminuten**, 3–5 Min. zu den Bahnhöfen
- **Purkersdorf**: städtische Infrastruktur & 83 % Waldfläche

JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!

Lassen Sie sich dieses einmalige Wohnprojekt nicht entgehen.

Mag. Mario Rauch

Selbständiger Immobilienvermittler

? 0650/922 79 63

? www.rauch-immo.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
 Apotheke <3.000m
 Klinik <5.500m
 Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
 Kindergarten <3.000m
 Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
 Bäckerei <3.000m
 Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.000m
 Geldautomat <3.000m
 Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap