

**Purkersdorf: 1.670m² Traumgrund und erweiterbare 85m²
mit 3 Zimmern, Terrasse, Wintergarten**



Objektnummer: 749

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Purkersdorf
Baujahr:	1932
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	218,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















**EIN GUTES GEFÜHL:
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784
www.moserimmobilien.at

Winter-
garten
ca. 12 m²

Küche
ca. 6,60 m²

Wohnzimmer
ca. 20 m²

WC
CA. 1 M2

Diele
ca. 5,44 m²

ZIMMER
ca. 17 m²



A hand-drawn floor plan on aged paper. The plan shows a staircase on the left side, with lines radiating from a central point to represent steps. To the right of the staircase are four labeled areas: a large rectangular room at the top left, a small square area below it, another small square area below that, and a large rectangular room on the right side. The areas are labeled with their names and approximate areas in square meters. The drawing is done in a simple, sketchy style with dark brown outlines and light brown fill for the rooms.

Badezimmer
ca. 4,20 m²

VR
ca. 2 m²

AR
ca. 1 m²

Schlafzimmer
ca. 15 m²

Objektbeschreibung

3011 Purkersdorf

Großzügige Gartenidylle mit erweiterbarem Eigenheim in Purkersdorfer Grünlage für ruhesuchende Naturfreunde

BJ 1932/1993/2005 – gemischte Bauweise

HWB 218

Ca. 85m² Wohn-/Nutzflächen auf zwei Ebenen inkl. Wintergarten (ca. 12m²)

Erdgeschoß (ca. 63m² Wohnfläche):

Zimmer mit traumhaftem Blick in den Garten und Zugang zum Wintergarten, Diele, Küche, WC, Wohnzimmer mit Kachelofen

Obergeschoß (ca. 22 m² Wohnfläche)

Diele, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Abstellraum

Technik/Anschlüsse:

E-Nachtspeicherheizung, Infrarot, Kachelofen, Strom, Ortswasser, Kanal

Ca. 1.666 m² außergewöhnlich schöner, parkartiger Garten mit Altbaumbestand (ca. 1.078m² Widmung Bauland-Wohngebiet und ca. 588m² Grünland) – gelbe Zone, kein Hochwasser im September 2024

Highlights:

- Großteils Bauland-Wohngebiet (21% verbaubar, 2 Wohneinheiten, offen und gekuppelt, Ergänzungsabgabe zu Bauklasse II: ca. € 6.000,-
- gemütliches, freundliches Haus mit Wintergarten, Gartenhäuschen und 2 KFZ-Stellplätzen
- süd-ost ausgerichtetes, weitläufiges, parkartiges und fast ebenes Grundstück für Naturfreunde mit Biotop
- viel Platz für Tiere, Kinder und Herzensprojekte wie den eigenen Gemüsegarten, Selbstversorgung oder Hochbeete
- absolute Ruhelage mit viel Sonne und Schattenplätzen
- Wenige Fahrminuten zu aller erdenklicher Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Anlaufstellen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Kulturstätten, medizinischer Versorgung und zum Purkersdorfer Hauptplatz mit Bauernmarkt und Open-Air-Events
- Im Speckgürtel von Wien: nur 8 Autominuten zur Wiener Stadtgrenze und nur 10 zum Auhofcenter
- Bahnhof Untertullnerbach in 3 Autominuten oder 15 Geh-Minuten erreichbar, Bahnhof Purkersdorf in 5 Autominuten erreichbar und Hütteldorf (U4) in 15 Autominuten erreichbar

...lassen Sie sich von diesem besonderen Rückzugsort verzaubern, wo Natur, Ruhe und Lebensqualität aufeinandertreffen. Ein Refugium mit viel Geschichte, Potenzial und Herz, der darauf wartet, Ihr neues Zuhause zu werden – und das in der Nähe jeder erdenklichen Infrastruktur...

Kaufpreis: € 490.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
 Apotheke <3.500m
 Klinik <5.000m
 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 <3.000m
Geldautomat <3.000m
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