

**Idyllisches Einfamilienhaus auf ebenem Grund am
Waldrand in Purkersdorf**



Objektnummer: 95358

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	1929
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	32,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 215,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

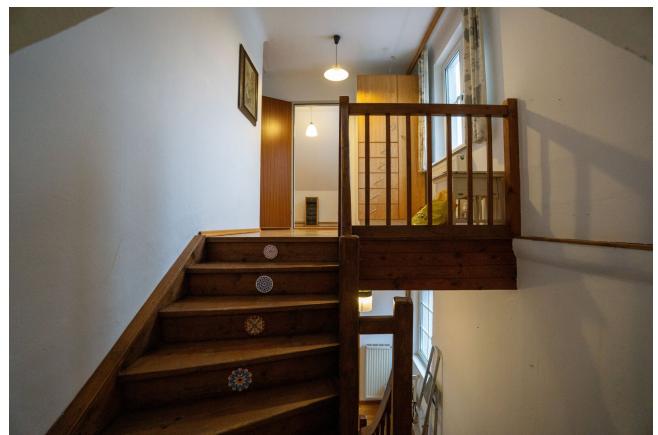


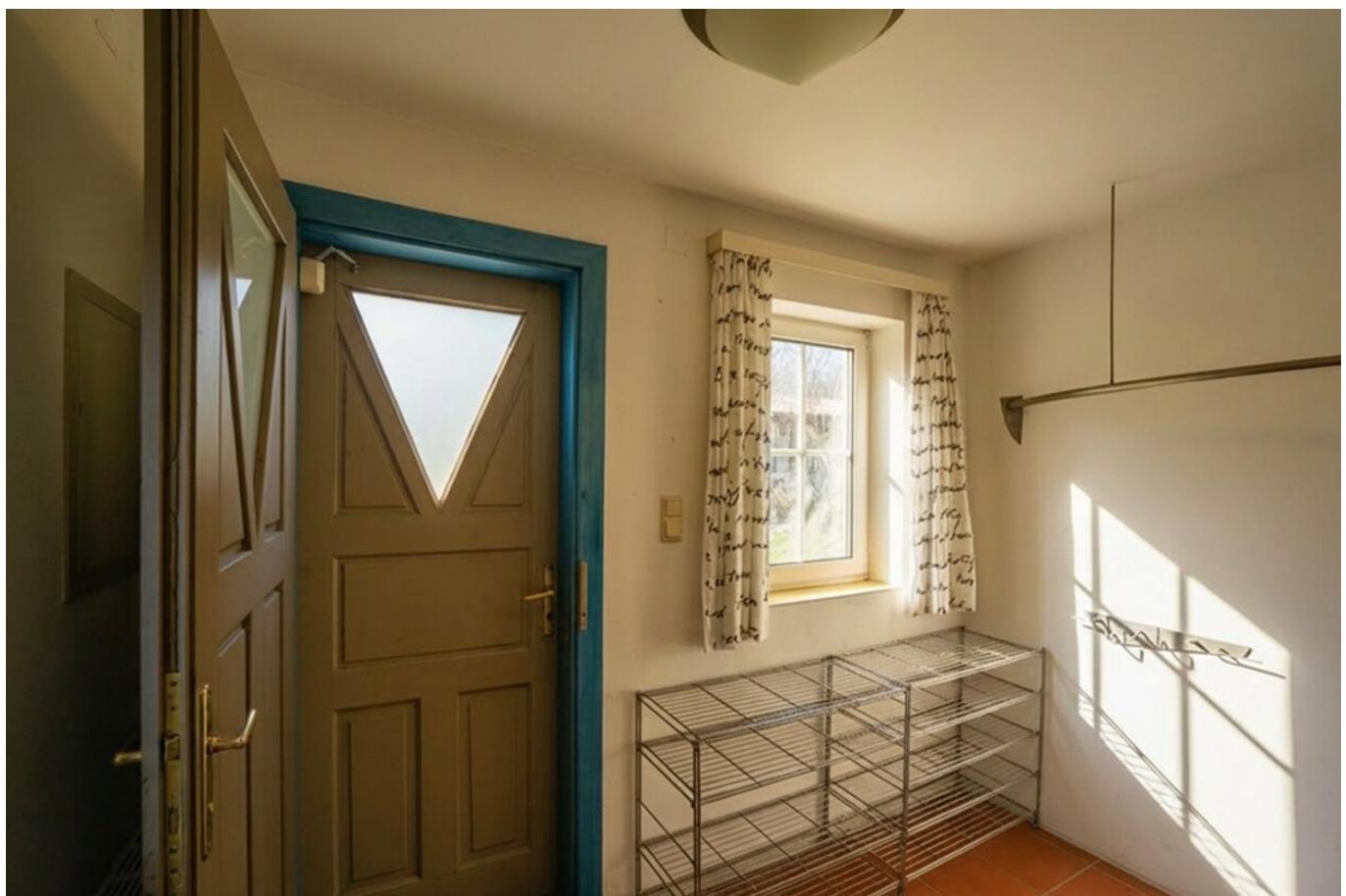
?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

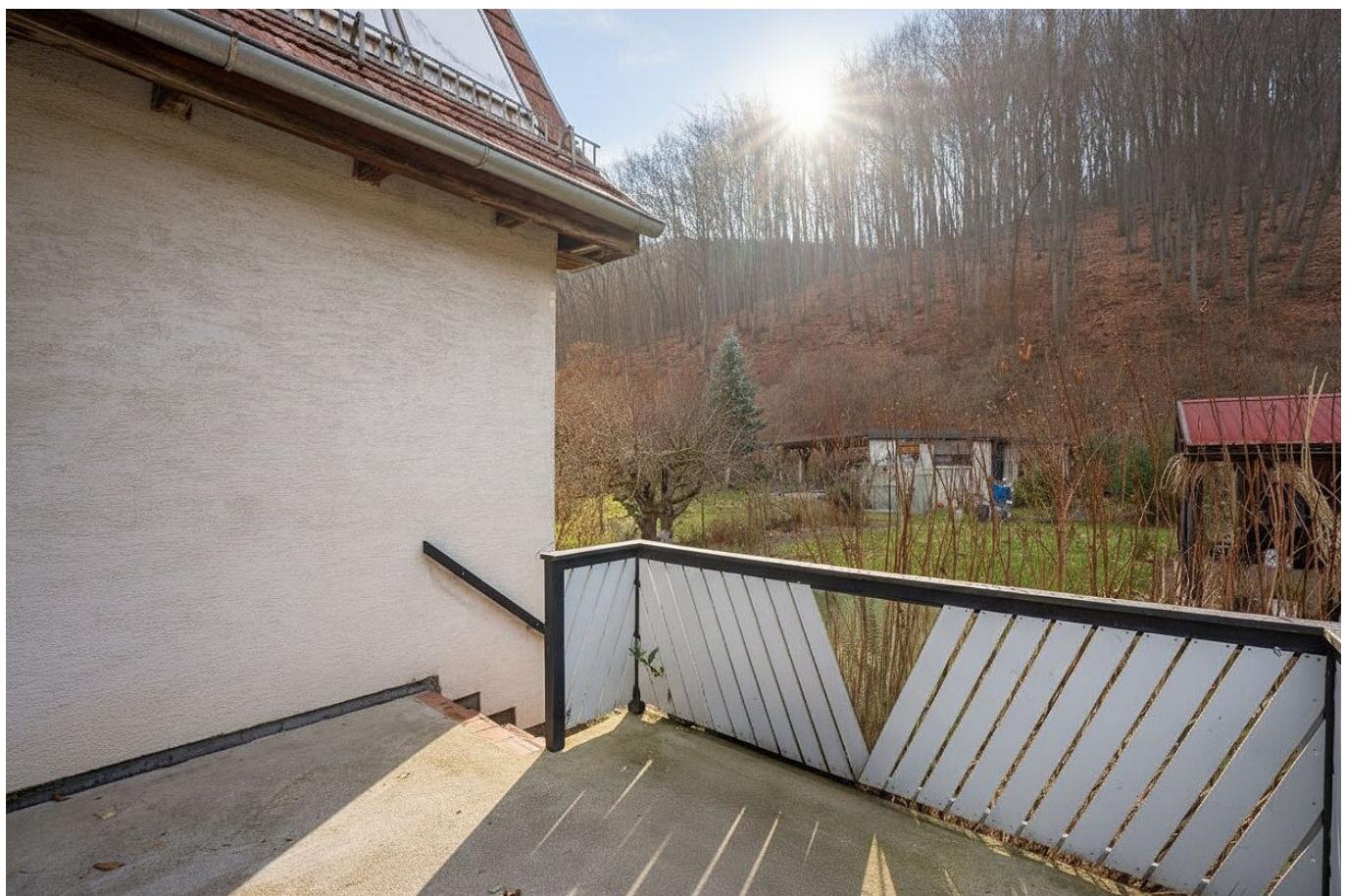
T ?+43 1 577 44 34

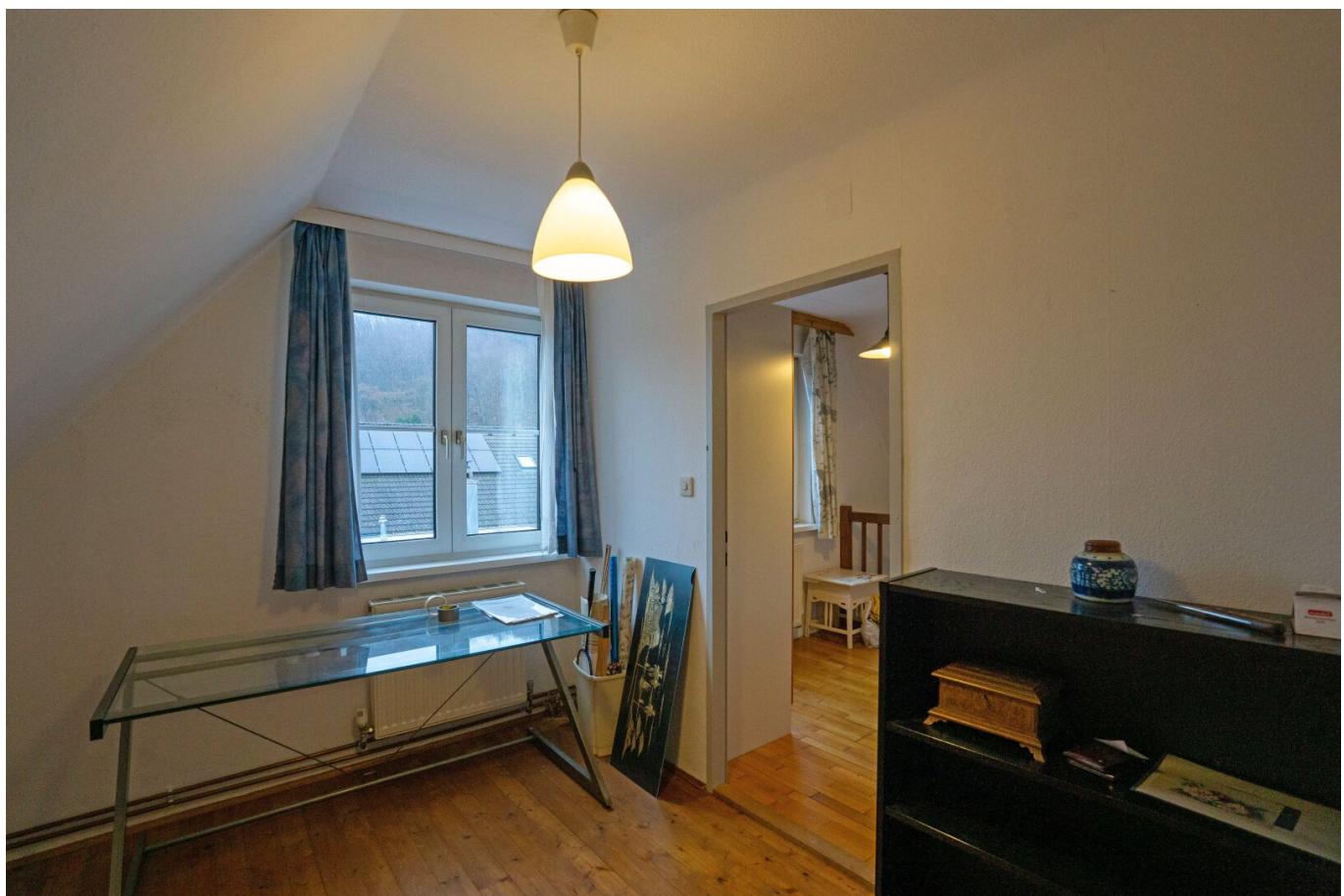


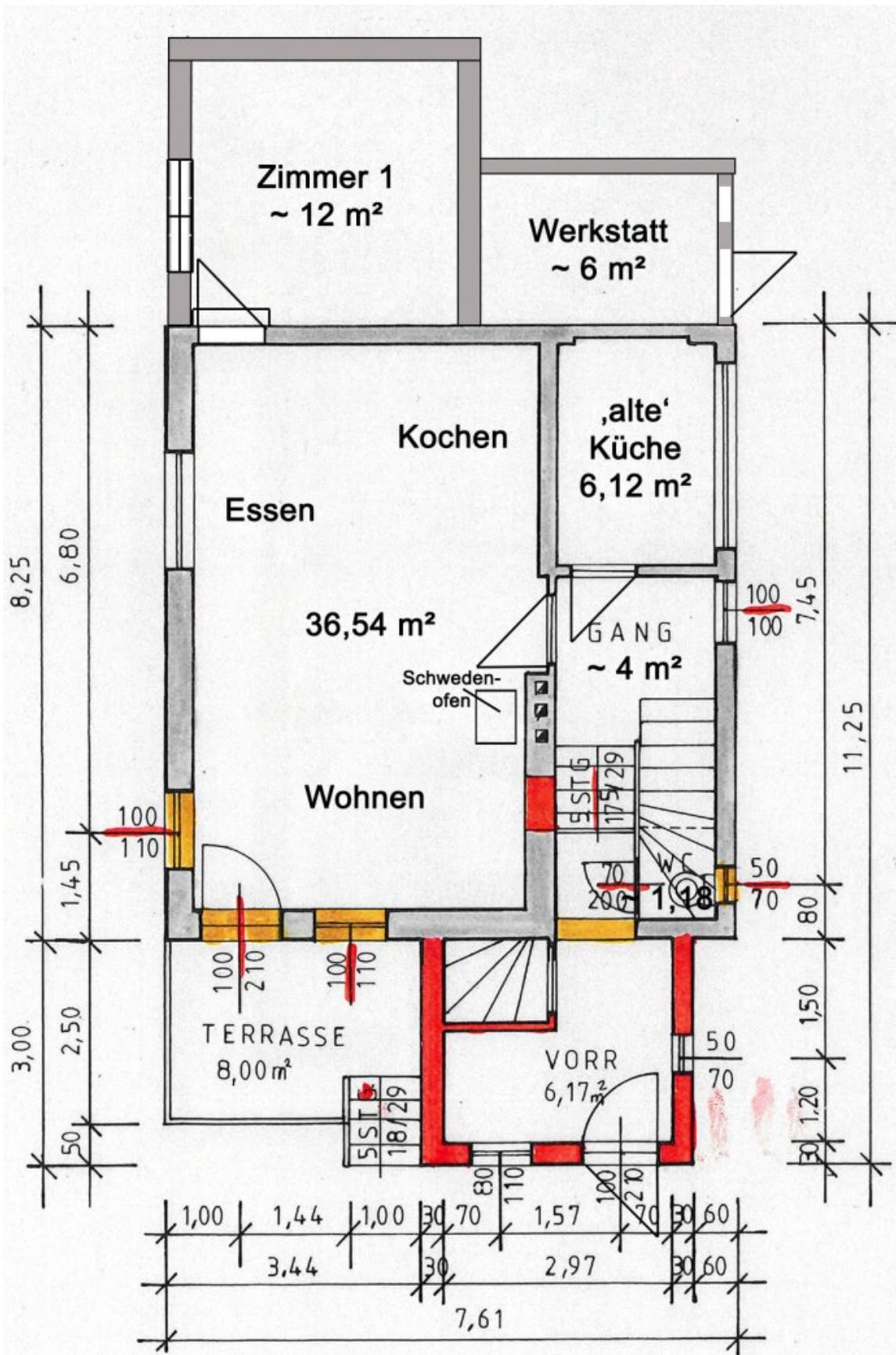




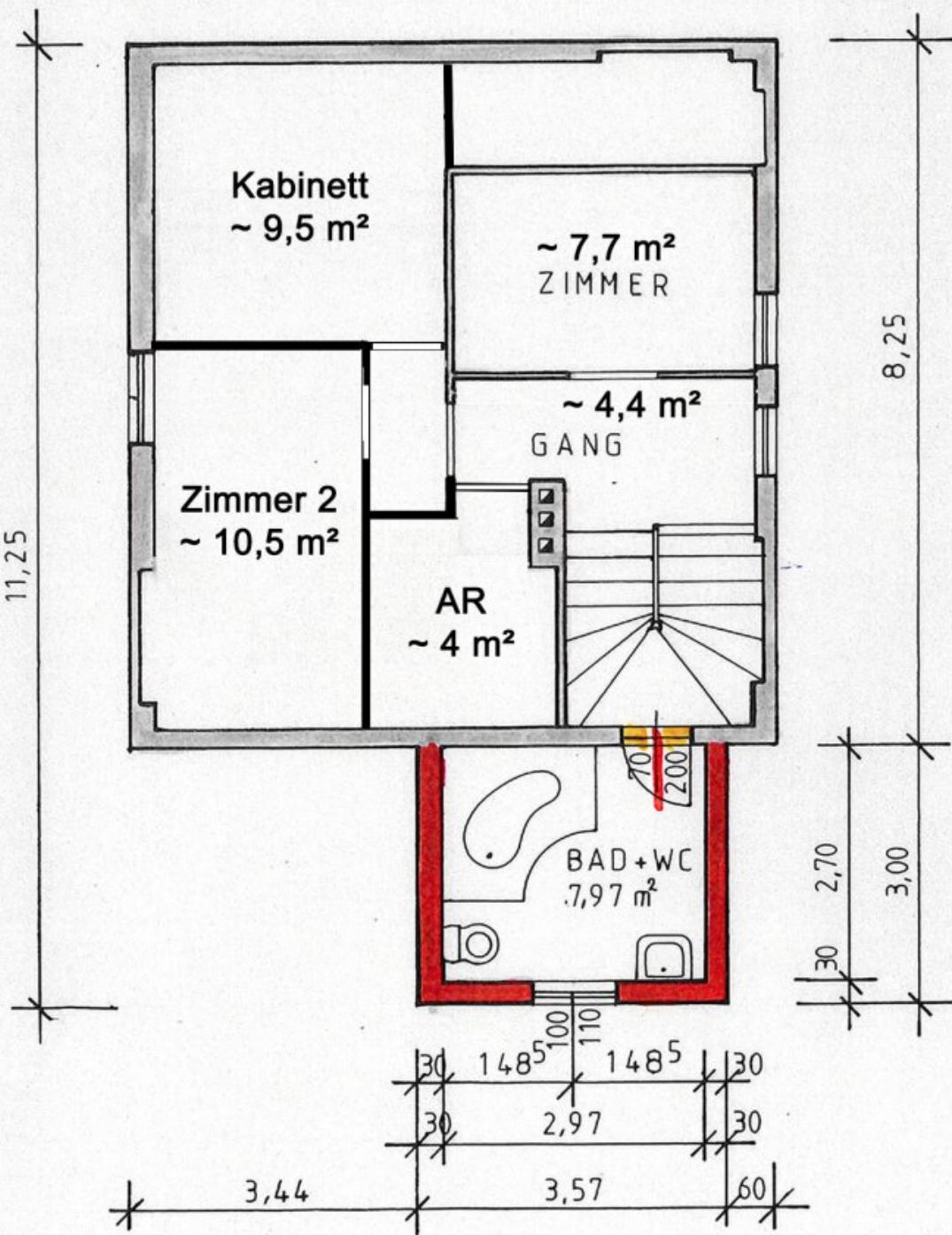




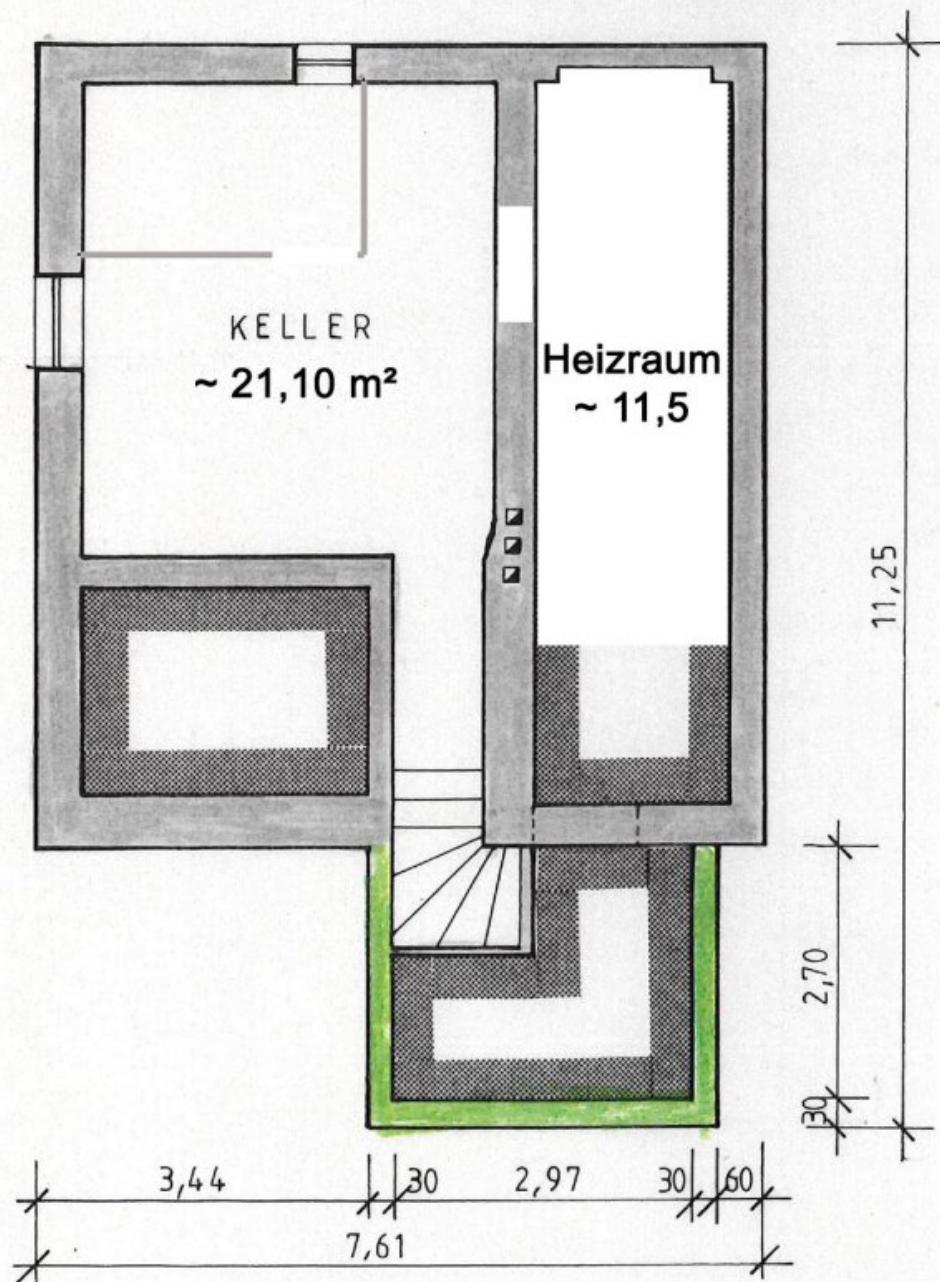




DACHGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

Wohnfläche: ca. 100 m² auf 2 Ebenen

Keller: 2 Kellerräume

Baujahr: 1929 (Ziegelmassivbau 25/38 cm), Um- & Zubau 1989

Garage: bewilligtes Carport (2012), mittlerweile zur Garage adaptiert

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage direkt am Waldrand von Purkersdorf. Das Haus verfügt über rund 100 m² Wohnfläche auf zwei Etagen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die südseitige Terrasse mit Markise - ideal für entspannte Sonnenstunden. Der Garten bietet viel Platz und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:

- Pergola an der Grundstücksgrenze für gemütliche Grillabende
- Gerätehütte links neben dem Haus
- Kleine Werkstatt im rechten hinteren Bereich des Hauses
- Garage

Ausstattung & Technik:

- Pelletsheizung (seit 2012)
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (erneuert Anfang der 1990er)
- Velux-Dachflächenfenster (Holz, 2-fach verglast)

Bauliches Potenzial:

Bei Neu- oder Zubau sind laut Widmung insgesamt ca. 227 m² verbaubare Fläche bis Bauklasse II (offene oder gekuppelte Bauweise) möglich.

Lage & Infrastruktur:

Ruhige Siedlungslage direkt am Wienerwald mit zahlreichen Wander- und Radwegen vor der Haustüre. Sehr gute Anbindung durch Bus und Bahn (S-Bahn/Westbahn) auch nach Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie das Zentrum von Purkersdorf sind in wenigen Minuten erreichbar.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für Naturliebhaber, Familien oder alle, die die Kombination aus Stadtnähe und Grünruhelage schätzen - mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Klinik <5.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap