

**Ruhe. Garten. Platz für die ganze Familie. -
Einfamilienhaus nahe Wien**



Ausgang Terrasse

Objektnummer: 5333/6128

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Purkersdorf
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	180,00 m ²
Nutzfläche:	219,34 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	165,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Karner & Büroteam

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b
1010 Wien

T +43 1 890 38 10

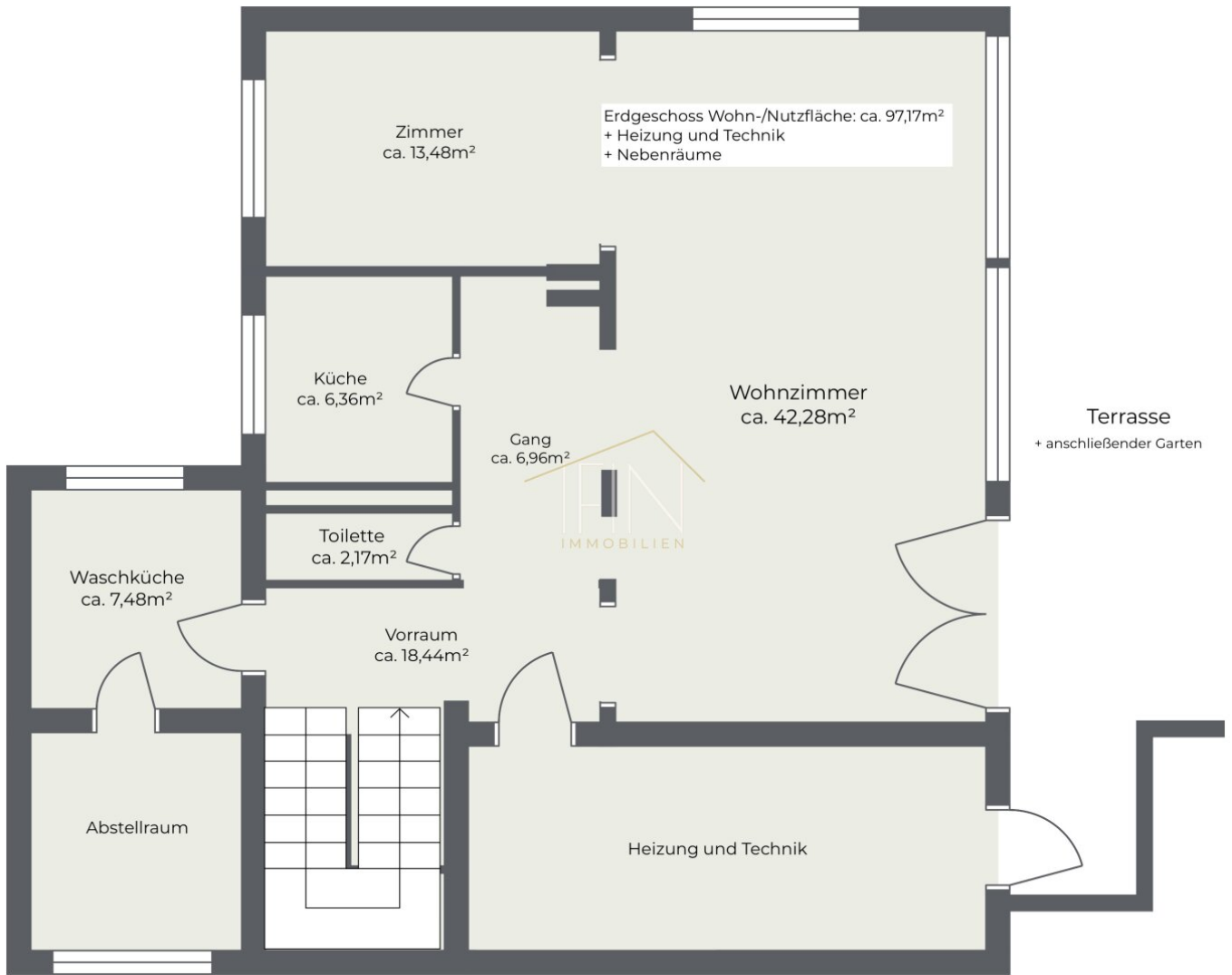








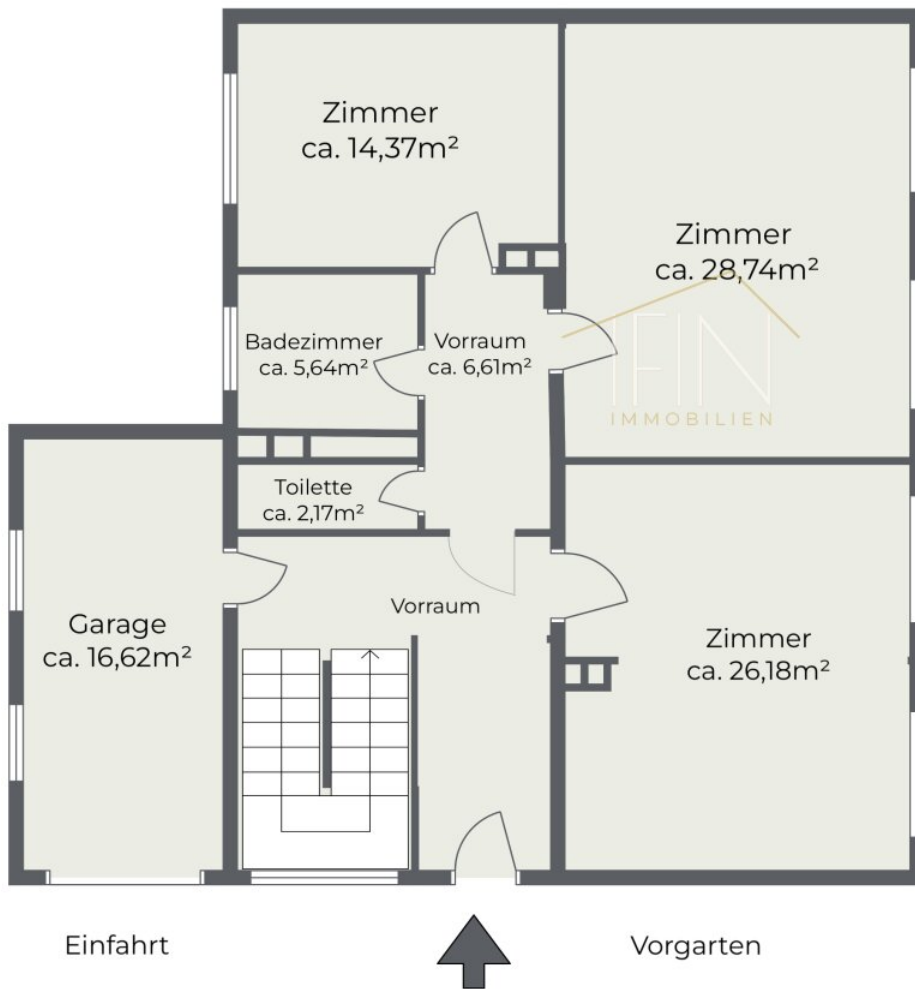




Obergeschoss Wohn-/Nutzfläche: ca. 102,57m²

+ Garage: ca. 16,62m²

+ Vorgarten



Objektbeschreibung

Wienerwald. Ruhe. Platz für die ganze Familie.

In ruhiger und naturnaher Lage von Purkersdorf, eingebettet in die begehrte Umgebung des Wienerwalds, gelangt dieses Einfamilienhaus mit guter baulicher Substanz zum Verkauf.

Das Haus bietet eine gute bauliche Grundlage und wurde in wesentlichen Bereichen bereits modernisiert. Gleichzeitig eröffnet sich für den zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, durch gezielte Adaptierungsarbeiten ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus naturnahem Wohnen und der raschen Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze – eine seltene Qualität, die sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Käufer von hoher Attraktivität ist.

Das Grundstück sowie die bestehende Struktur bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der klassischen Familienresidenz bis hin zur modernen Neugestaltung eines Wohnkonzepts im Grünen.

Zur Raumaufteilung

Obergeschoss (Zugang/Eingang aufgrund der Hanglage)

- Vorgarten & Einfahrt
- Vorraum/Eingangsbereich mit Garderobe
 - > Zugang zur Garage
- 3 Zimmer (ein viertes Zimmer ist durch Raumtrennung möglich)
- Badezimmer

- Toilette

Erdgeschoss:

- Vorraum/Gang
- Großes Wohn-/Esszimmer
 - > Zugang zur Terrasse und Garten
- Nebenraum (auch als Zimmer nutzbar)
- Technik- bzw. Heizraum
- Wirtschaftsraum
- Abstellraum

Technische Highlights

- Gas-Zentralheizung (Marke Wolf)
- Ergänzend: Luftwärmepumpe (Junkers) + 280 Liter Warmwasserspeicher
- Großteils Fußbodenheizung im Untergeschoss
- Fassadensanierung (2011) mit ca. 20 cm Wärmedämmung
- Dämmung des Dachbodens mit ca. 20 cm Wärmedämmung

- Erneuerte Eingangstüre
- Außenrollos im Obergeschoss (manuell)

Die Liegenschaft verfügt somit bereits über wesentliche technische Verbesserungen, wengleich im Innenbereich Adaptierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich sind.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist beauftragt und befindet sich soeben in Erstellung.

Garage

Die Garage ist aufgrund der Breite nicht für mehrspurige KFZ-Fahrzeuge nutzbar.

Besichtigung

Videobesichtigung vorab möglich. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar nach Vereinbarung.

Finanzierung

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

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