# 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 m² |
| **Nutzfläche:** | 219,34 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 135,70 kWh / m² * 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

























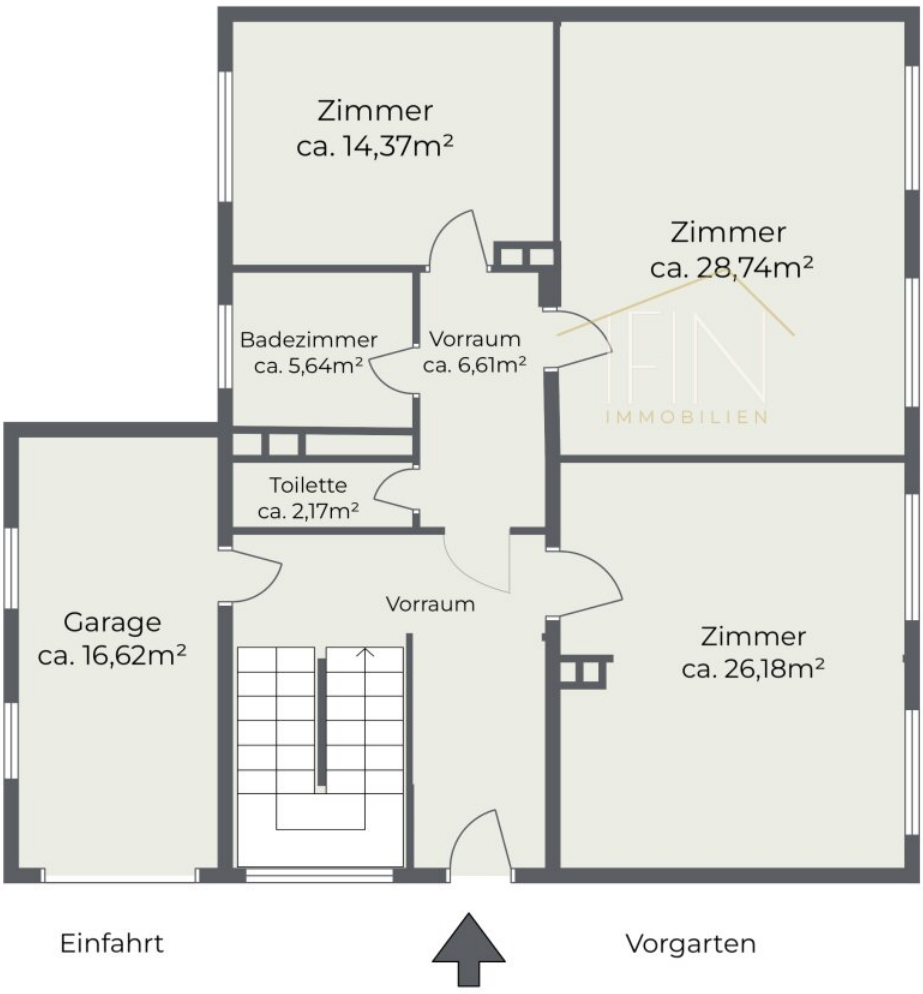







Zimmer
ca. 13,48m²
Erdgeschoss Wohn-/Nutzfläche: ca. 97,17m²
+ Heizung und Technik
+ Nebenräume
Küche
ca. 6,36m²
Wohnzimmer
ca. 42,28m²
Terrasse
+ anschließender Garten
Gang
ca. 6,96m²
Toilette
ca. 2,17m²
Waschküche
ca. 7,48m²
Vorraum
ca. 18,44m²
Abstellraum
Heizung und Technik

Obergschoss 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, wenngleich 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