? Exklusive Gartenresidenz am Wienerwald – 4-Zimmer-Neubauwohnung mit 165 m² Privatgarten in Bestlage von Purkersdorf



Objektnummer: 2142/22575

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,62 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	164,60 m²
Keller:	3,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,29 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	239,70 €
USt.:	23,97 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yeliz Lav

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


GARTEN TOP 1
RASEN
172,59 m²
ZIMMER 3
HOLZB.
15,90 m²
ZIMMER 2
HOLZB.
10,49 m²
ZIMMER 1
HOLZB.
10,49 m²
TERRASSE
BETONPL.
13,14 m²
TOP 01
87,63 m²
HOLZB.
4,80 m²
WOHNKÜCHE
HOLZB.
28,85 m²
VR
FEINST.Z.
6,32 m²
AR
HOLZB.
2,58 m²
BAD
FEINST.Z.
5,62 m²
WC
FEINST.Z.
2,20 m²
Top1
Geräteraum/WC-HV
Estrich vers.
5,94 m²
ZÄHLERRAUM
nicht zug.
Estrich vers.
13,20 m²
TERRASSE
BETONPL.
13,14 m²
GARTEN TOP 2
RASEN
70,87 m²

Objektbeschreibung

https://my.matterport.com/show/?m=TU1qtCgE3k4

https://www.youtube.com/watch?v=mTaLwt0HOH8

Modernes Wohnen in naturnaher Bestlage. Hochwertige Ausstattung. Großzügige Freiflächen. Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und die einzigartige Lebensqualität des Wienerwaldes.

In einer modernen Wohnhausanlage aus dem Jahr **2019** gelegen präsentiert sich die Immobilie in einem **nahezu neuwertigen Zustand**.

Sie bietet ein Wohnkonzept für alle, die Ruhe, Natur und Komfort gleichermaßen schätzen.

Auf **87,62 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Räumen.

Das Herzstück bildet die großzügige Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche und eleganten Granitarbeitsplatten.

Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und führen direkt auf die sonnige Terrasse sowie in den liebevoll gestalteten Privatgarten.

Ein Garten, der seinesgleichen sucht

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der **164,60 m² große Eigengarten**, der weit mehr bietet als eine klassische Grünfläche.

Hier erwartet Sie Ihre ganz persönliche Wohlfühloase mit viel Privatsphäre und einem herrlichen Blick ins Grüne.

Mit viel Liebe wurde der Garten gestaltet und verfügt über **neun Obstbäume**, darunter **Apfel-, Birnen-, Marillen-, Tellerpfirsich-, Kirsch-, Sauerkirsch- und Zwetschkenbäume**.

Zwei Hochbeete bieten ideale Voraussetzungen für den Anbau von Gemüse, Kräutern oder Blumen und machen den Garten auch für Hobbygärtner besonders attraktiv.

Für zusätzlichen Komfort sorgen **zwei hochwertige Biohort-Gartenhäuser**, die reichlich Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitutensilien bieten.

Ob entspanntes Frühstück auf der Terrasse, gemütliche Grillabende mit Freunden, Spielen mit den Kindern oder einfach ein ruhiger Nachmittag inmitten der Natur – dieser Garten schafft Lebensqualität auf höchstem Niveau und ist in dieser Größe und Ausstattung eine echte Seltenheit.

Hochwertige Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und zahlreiche Komfortmerkmale:

- großzügige Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche und Granitarbeitsplatten
- 4 zentral begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Fenster,
- Badewanne und WC
- praktischer Abstellraum
- hochwertige Parkettböden
- geheizt wird über eine Gasbrennwertzentrale und Fußbodenheizung (smarter App-Steuerung- auch von unterwegs bedienbar)
- elektrischer Außen-Sonnenschutz
- barrierefreie Ausführung mit Personenlift
- direkter, schwellenloser Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Kellerabteil

Moderne Wohnanlage mit Mehrwert

Den Bewohnern stehen ein Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum, Trockenraum sowie gepflegte Grünflächen mit **direktem Zugang zum Wienerwald** zur Verfügung.

2 Tiefgaragen-Stellplätze können optional zu je 30.000€ erworben werden.

Leben am Wienerwald – Ruhe genießen, Wien schnell erreichen

Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Purkersdorfs. Direkt am Waldrand gelegen genießen Sie täglich die Natur des Wienerwaldes mit unzähligen Spazier-, Wander- und Radwegen unmittelbar vor der Haustüre.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung nach Wien. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Eckdaten

- Wohnfläche: **87,62 m²**
- Terrasse: **13,14 m²**
- Eigengarten: **164,60 m²**
- Kellerabteil: **3,09 m²**
- Gesamtnutzfläche: **268,45 m²**
- Baujahr: **2019**
- Neubau – **2. Bezug**

- nahezu neuwertiger Zustand
- hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatten
- Fußbodenheizung mit App-Steuerung
- elektrische Außenbeschattung
- barrierefrei mit Lift
- **9 Obstbäume**
- **2 Hochbeete**
- **2 Biohort-Gartenhäuser**
- direkter Zugang zum Wienerwald
- **Optional: 2 Tiefgaragenstellplätze für je 30.000€ erhältlich**

Infrastruktur / Entfernungen (POIS)

Öffentliche Anbindung

- ? **Bushaltestelle "Purkersdorf Deutschwaldstraße"** – ca. **250 m | 3 Gehminuten, Buslinien 451,452,453,457,458**

- ? **Bahnhof Purkersdorf Zentrum (S50/REX50)** – ca. **1,8 km | 5 Min. mit dem Auto bzw. 20–25 Gehminuten**. Direkte Verbindung nach **Wien Hütteldorf** in rund **7 Minuten** sowie zum **Wien Westbahnhof**. Bahnhof Purkersdorf Zentrum

- ? **Bahnhof Unter Purkersdorf** – ca. **2,0 km | 5 Min. mit dem Auto**.

weitere POIS

Arzt

Klinik

Apotheke

Krankenhaus

Schule

Kindergarten

Universität

Supermarkt

Bäckerei

Einkaufszentrum

Bank

Geldautomat

Post

Polizei

Bus

Straßenbahn

U-Bahn

Bahnhof

Autobahnanschluss

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Yeliz Lav unter der Telefonnummer +43 6607488817 oder per E-Mail unter lav@4m-immo.at

oder Herrn Dipl.-Ing. Zahed Paknehad unter der Nummer +43 670 4087327 zahed@4m-immo.at zur Verfügung.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren.

Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Klinik <4.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap