# Einfamilienhaus im Grünen mit Sauna - Neu Purkersdorf (L9)



**Objektnummer: 271546354**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Lichteiche |
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3011 Purkersdorf |
| **Baujahr:** | 1997 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 174,71 m² |
| **Nutzfläche:** | 240,52 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 34,57 m² |
| **Kaufpreis:** | 749.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Ana Putric**

Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17 T 10
1010 Wien

T +43 676 4695367








WC





















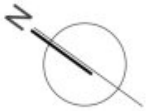










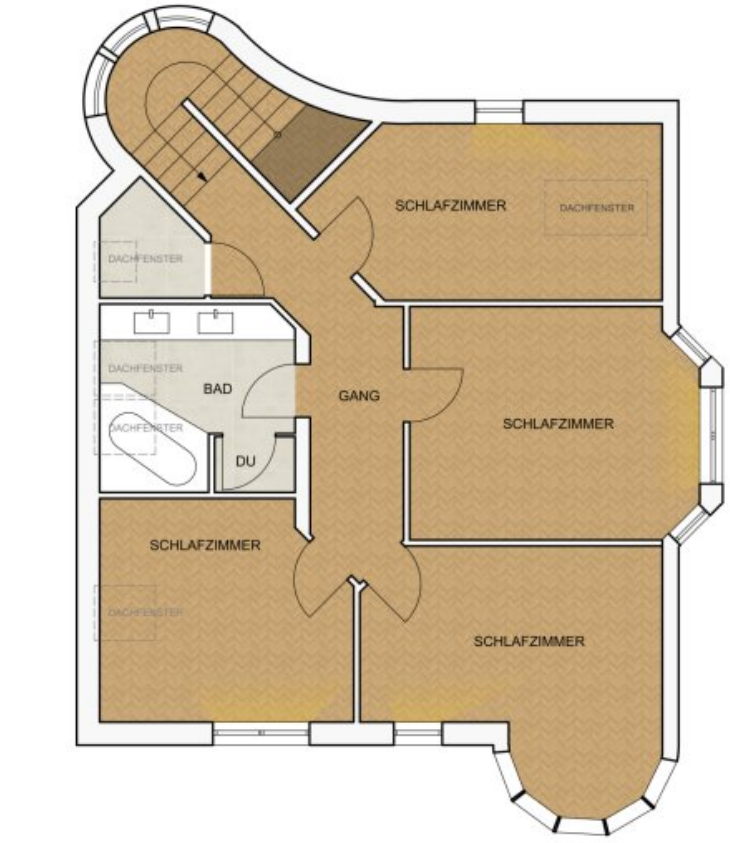






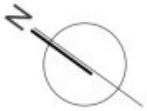
M 1:100

**ERDGESCHOSS**




M 1:100

**OBERGESCHOSS**







M 1:100

**KELLERGESCHOSS**

# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf gelangt dieses **charmante 2-stöckige Architektenhaus (zzgl. Kellergeschoss)** gebaut in 1997 und derzeit vermietet **mit gepflegtem Garten**, einem **Saunabereich** inkl. Dusche und Toilette, **einer Garage und einem Stellplatz**. Es befindet sich in Neu Purkersdorf am obersten Punkt der Sagberg-Siedlung, mit dem Blick auf die grünen Berge.

Das Haus wurde in **Ziegelmassivbauweise** errichtet. Es befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von rund 553 m² und bietet eine großzügige Nutzfläche von ca. 240 m².

Die Ausrichtung nach Süden sorgt für eine **optimale Belichtung** der Wohnräume und ein angenehmes Wohnklima.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen – Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss – und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird das Haus mittels **moderner Erdwärmepumpe** – einem ökologischen und nachhaltigen Heizsystem, das vollkommen unabhängig von Gas betrieben wird. Über diese wird sowohl die wassergeführte Wand- und Fußbodenheizung als auch die Warmwasserbereitung effizient versorgt.

**Raumaufteilung:**

**EG:**

- Vorzimmer
- Garderobe
- Gäste-WC
- Wintergarten
- großzügiger Wohn- /Essbereich

- moderne Küche
- Terrasse
- Garten

**Obergeschoss:**

- Gang + Flur
- 4 Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und Dusche

**Kellergeschoss:**

- Vorraum
- Büro
- Spieseraum
- Hobbyraum
- **Saunabereich inkl. WC und Dusche und Ruheraum**
- Technikraum
- Waschküche

- Abstellraum

**Eine Besichtigung kann jederzeit gerne vereinbart werden!**

*** Die dargestellten Bilder wurden teilweise mittels KI bearbeitet. Die gezeigte Möblierung und Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Verkaufsgegenstandes. ***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <3.250m
Krankenhaus <9.250m
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.750m
Kindergarten <3.250m
Universität <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.750m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <6.250m

**Sonstige**
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.250m

**Verkehr**

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <8.750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap