Idylle am Wienerwald – Stilvolle Wohnung mit Ost- & Westterrassen | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 26249

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,94 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	166,10 m²
Keller:	15,87 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	234,25 €
USt.:	23,43 €

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

SIEMENS
ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

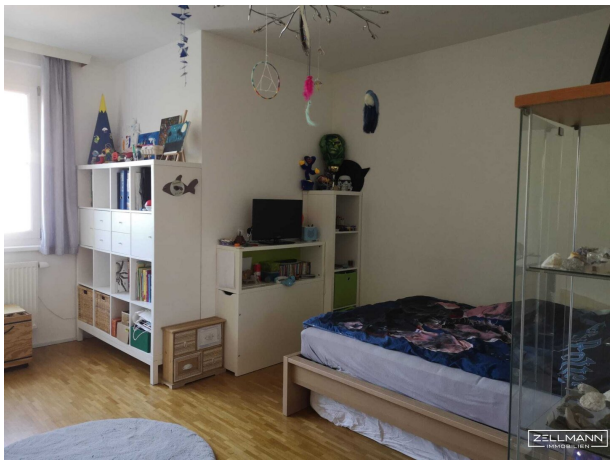
ZELLMANN

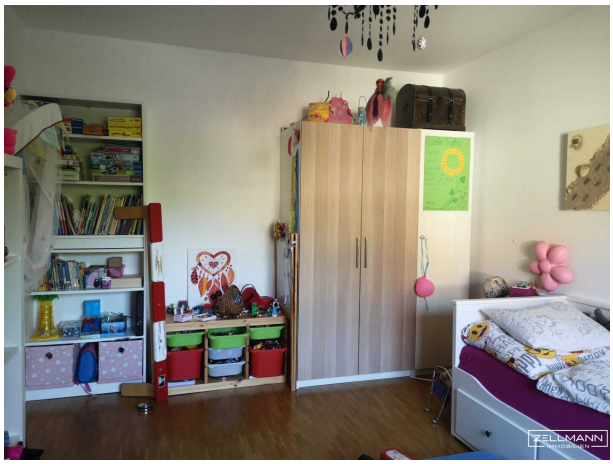
ZELLMANN
IMMOBILIEN

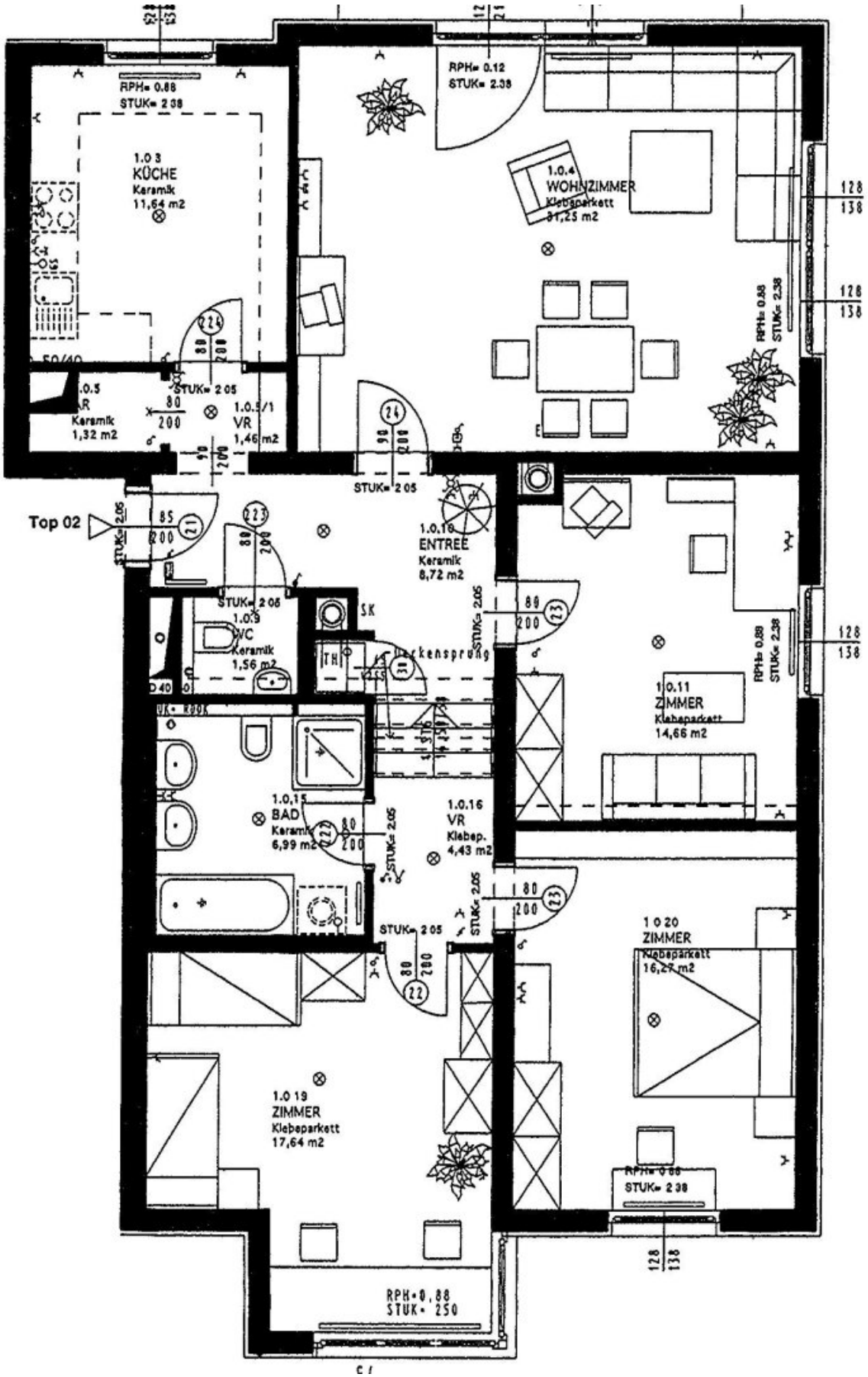
ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN






Top 02
1.0 3
KÜCHE
Keramik
11,64 m2
RPH= 0.88
STUK= 2.38
1.0.4
WOHNZIMMER
Klebeparkett
31,25 m2
RPH= 0.12
STUK= 2.38
1.0.5
R
Keramik
1,32 m2
1.0.5/1
VR
1,46 m2
STUK= 2.05
1.0.10
ENTREE
Keramik
8,72 m2
1.0.9
WC
Keramik
1,56 m2
1.0.11
ZIMMER
Klebeparkett
14,66 m2
1.0.15
BAD
Keramik
6,99 m2
1.0.16
VR
Klebep.
4,43 m2
1.0.19
ZIMMER
Klebeparkett
17,64 m2
1.0.20
ZIMMER
Klebeparkett
16,27 m2
RPH=0,88
STUK= 250
128
138

Objektbeschreibung

Großzügig wohnen im Grünen – Familienwohnung mit Garten und Garage

Viel Platz zum Leben, ein eigener Gartenbereich und eine Raumaufteilung, die auch einer größeren Familie unterschiedliche Rückzugsmöglichkeiten bietet: Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die **Großzügigkeit, Grün und praktische Alltagstauglichkeit** höher gewichten als eine bereits vollständig modernisierte Ausstattung.

Die Immobilie befindet sich in einem **bewohnten, gepflegten Zustand**, entspricht in ihrer Ausstattung jedoch nicht durchgehend heutigen Wohntrends. Genau darin liegt zugleich die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und dem Zuhause Schritt für Schritt eine persönliche Handschrift zu geben.

Quickread: Auf einen Blick

- großzügige Familienwohnung mit mehreren gut nutzbaren Räumen
- weitläufiger Wohn- und Essbereich
- offen angebundene Küche mit Kochinsel
- mehrere separat nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- direkter Zugang ins Freie
- **eigener Gartenbereich mit viel Grün**
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- separates WC
- Parkettboden in mehreren Wohnräumen

- Kaminofen im Wohnbereich
- praktische Nebenflächen
- **zugeordnete Garage – rechtlich ideelles Miteigentum**
- gepflegter, bewohnter Zustand mit alters- und nutzungsbedingten Gebrauchsspuren
- interessante Grundlage für individuelle Modernisierung und Neugestaltung

Die Wohnung

Viel Raum für unterschiedliche Lebensmodelle

Schon anhand der Raumstruktur zeigt sich eine der wesentlichen Qualitäten dieser Immobilie: **Hier ist Platz vorhanden.**

Mehrere eigenständig nutzbare Zimmer ermöglichen eine flexible Aufteilung – beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Gerade für Familien ist diese Trennung angenehm, weil gemeinsames Wohnen und persönliche Rückzugsbereiche gut miteinander verbunden werden können.

Die vorhandenen Parkettböden in mehreren Wohn- und Schlafräumen vermitteln dabei eine wohnliche und warme Grundstimmung.

Wohnen und Essen – der Mittelpunkt des Zuhauses

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung.

Hier finden sowohl eine größere Sitzlandschaft als auch ein vollwertiger Essbereich ihren Platz. Die vorhandenen Fensterflächen bringen Tageslicht in den Raum und schaffen gleichzeitig einen schönen Bezug zum grünen Außenbereich.

Ein **Kaminofen** ergänzt den Wohnraum und sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine angenehme Atmosphäre.

Die aktuelle Einrichtung zeigt sehr anschaulich, dass dieser Bereich tatsächlich als gemeinsamer Lebensmittelpunkt einer Familie genutzt werden kann.

Küche mit Kochinsel

Die Küche ist offen beziehungsweise unmittelbar an den Wohn- und Essbereich angebunden und verfügt über eine großzügige Arbeits- und Stauraumlösung sowie eine **zentrale Kochinsel**.

Die bestehende Küche präsentiert sich funktional und alltagstauglich. Gestaltung und Ausstattung entsprechen allerdings nicht in allen Punkten einem aktuellen Neubau- oder Designstandard.

Wer langfristig modernisieren möchte, findet hier daher eine gute räumliche Ausgangsbasis, um die Küche später nach dem persönlichen Geschmack weiterzuentwickeln.

Eigener Garten – Grün direkt vor der Wohnung

Ein besonderer Mehrwert ist der **direkt nutzbare Gartenbereich**.

Die Grünfläche ist von dichtem Baum- und Strauchbestand umgeben und vermittelt dadurch einen angenehm natürlichen Charakter. Sitz- und Liegemöglichkeiten, Spielbereiche oder ein gemütlicher Platz im Freien lassen sich hier gut unterbringen.

Gerade für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Menschen, die nach Feierabend nicht erst ins Auto steigen möchten, um ins Grüne zu gelangen, erweitert dieser Bereich den tatsächlichen Wohnwert spürbar.

Der Garten präsentiert sich bewusst nicht als formal angelegte Designfläche, sondern als **gewachsener, grüner Außenbereich mit privatem Charakter**.

Mehrere Zimmer – Platz für Familie, Arbeit und Gäste

Die weiteren Zimmer sind gut dimensioniert und aufgrund ihrer neutralen Grundstruktur vielseitig verwendbar.

Auf den Fotos werden sie aktuell überwiegend als Kinder- beziehungsweise Schlafräume genutzt. Ebenso denkbar sind Arbeitszimmer, Gästezimmer oder eine Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Die großen Fensterflächen sorgen in mehreren Räumen für angenehmes Tageslicht und einen Blick ins umliegende Grün.

Damit kann sich die Wohnung auch an veränderte Lebenssituationen anpassen – ein Kinderzimmer kann später zum Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum werden.

Badezimmer mit Wanne und Dusche

Das Badezimmer ist hell verfliest und verfügt über eine **Badewanne sowie eine separate Duschkabine**.

Ein großzügiger Waschtisch mit zwei Waschplätzen und Spiegelschränken bietet praktische Ablage- und Staumöglichkeiten.

Die Ausstattung ist funktional und gepflegt, entspricht gestalterisch jedoch teilweise einem älteren Standard. Für Käufer, die eine zeitgemäßere Badgestaltung wünschen, besteht somit entsprechendes Modernisierungspotenzial.

Separates WC

Zusätzlich zum Badezimmer steht ein **separates WC mit Handwaschbecken** zur Verfügung.

Gerade bei einer Wohnung dieser Größe und bei Nutzung durch mehrere Personen ist diese Trennung im Alltag ausgesprochen praktisch.

Praktische Nebenflächen

Neben den eigentlichen Wohnräumen stehen weitere funktionale Bereiche zur Verfügung.

Die vorhandenen Fotos zeigen unter anderem einen großzügigen Bereich für Waschen und weitere Haushaltsfunktionen. Solche Flächen sind gerade bei einer größeren Wohnung wertvoll, weil Waschmaschine, Haushaltsgeräte und Vorräte nicht zwingend in den eigentlichen Wohnräumen untergebracht werden müssen.

Die genaue rechtliche Zuordnung und Flächenwidmung dieser Nebenbereiche richtet sich nach den jeweiligen Objektunterlagen.

Garage – ein praktischer Mehrwert

Zur Wohnung ist eine **Garage** zugeordnet.

Diese ergänzt das Angebot insbesondere im täglichen Gebrauch und bietet einen wesentlichen praktischen Vorteil für Bewohner mit eigenem Fahrzeug.

Rechtlich ist dabei klar zu unterscheiden: Die Garage stellt **kein eigenständiges Wohnungseigentumsobjekt dar**, sondern die entsprechende Berechtigung beziehungsweise Zuordnung beruht auf **ideellem Miteigentum**.

Die konkrete grundbücherliche und vertragliche Ausgestaltung ist den maßgeblichen Objekt- und Vertragsunterlagen zu entnehmen.

Zustand und Potenzial

Die Wohnung wird ausdrücklich **nicht als hochwertig saniert oder neuwertig** angeboten.

Sie befindet sich in einem bewohnten und insgesamt gepflegten Zustand. Gleichzeitig sind – entsprechend Nutzung und Alter – Gebrauchsspuren sowie Ausstattungsdetails vorhanden, die heutige Käufer möglicherweise verändern oder modernisieren möchten.

Genau hier sollte man die Immobilie richtig einordnen:

Wer ausschließlich eine bezugsfertige Designerwohnung mit aktueller High-End-Ausstattung sucht, wird vermutlich andere Prioritäten setzen.

Wer hingegen **eine großzügige Wohnung mit Garten, Garage und einer familiengerechten Raumstruktur** sucht und bereit ist, einzelne Bereiche im Laufe der Zeit nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, findet hier eine interessante Ausgangsbasis.

Lage

Die konkrete Lage verbindet das Wohnen mit einem deutlich wahrnehmbaren Grünbezug.

Besonders der unmittelbar an die Wohnung anschließende Garten und der umgebende Baum- und Pflanzenbestand prägen den Charakter der Immobilie und schaffen einen angenehmen Kontrast zum klassischen urbanen Wohnen.

Für Familien sind neben dem Wohnumfeld insbesondere die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kinderbetreuung, öffentlichem Verkehr sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wesentliche Faktoren.

Die detaillierten Entfernungs- und Infrastrukturangaben sollten anhand der konkreten Objektadresse beziehungsweise der vorliegenden Standortunterlagen dargestellt werden und werden daher an dieser Stelle nicht ohne gesicherte Grundlage ergänzt.

Unser Resümee

Diese Immobilie lebt nicht von Hochglanz oder einer vollständig neuen Ausstattung, sondern von ihren **räumlichen Qualitäten und den Möglichkeiten, die sie ihren zukünftigen Bewohnern bietet**.

Großzügiges Wohnen und Essen, mehrere individuell nutzbare Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, separates WC, praktische Nebenflächen sowie der eigene Garten schaffen ein Wohnkonzept, das insbesondere für Familien interessant ist.

Hinzu kommt die **zugeordnete Garage auf Basis ideellen Miteigentums** als wertvolle Ergänzung.

Wer bereit ist, bestehende Ausstattung zu übernehmen oder einzelne Bereiche nach und nach

zu modernisieren, kann hier ein Zuhause entwickeln, das sehr individuell auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnitten werden kann.

Eine Wohnung für Menschen, die Platz brauchen, Grün schätzen und ihr zukünftiges Zuhause gerne selbst weiterentwickeln möchten.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN endet unsere Betreuung nicht mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

Wir begleiten unsere Kunden persönlich und gewissenhaft durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Besichtigung über die Vertragsabwicklung bis hin zur Übergabe der Immobilie.

Selbstverständlich unterstützen wir auch bei allen notwendigen organisatorischen Schritten rund um die Übernahme und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Vertrauen. Service. Qualität.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernommen werden.

Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben beziehungsweise entsprechend den vorliegenden Plänen, Nutzwertgutachten und sonstigen Unterlagen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Hinweis zur Garage:

Die der Wohnung zugeordnete Garage stellt nach den vorliegenden Informationen kein eigenständiges Wohnungseigentumsobjekt dar. Die rechtliche Zuordnung erfolgt über **ideelles Miteigentum**. Maßgeblich für Umfang, Zuordnung und Nutzung sind die entsprechenden grundbücherlichen und vertraglichen Grundlagen.

Hinweis zur Verwendung künstlicher Intelligenz:

Dieses Exposé kann in einzelnen Bild- und/oder Textbestandteilen unter Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) redaktionell oder gestalterisch bearbeitet beziehungsweise optimiert worden sein.

Die Kennzeichnung erfolgt insbesondere im Sinne der Transparenzanforderungen der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz (EU AI Act), insbesondere Art. 50.

Soweit Bildmaterial unter Einsatz von KI über eine bloße technische oder gestalterische Optimierung hinaus verändert wurde und dadurch der tatsächliche Zustand einer Immobilie nicht unverändert wiedergegeben wird, ist dies entsprechend als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung kenntlich zu machen.

Maßgeblich für Ausstattung, Beschaffenheit und tatsächlichen Zustand ist der bei einer persönlichen Besichtigung feststellbare Zustand beziehungsweise die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.

Hinweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz

Die konkreten Energiekennzahlen, insbesondere **HWB und fGEE**, sind ausschließlich aus dem für diese Immobilie tatsächlich vorliegenden Energieausweis zu übernehmen.

Da aus den hier zugrunde gelegten Fotos keine verlässlichen Energiekennzahlen abgeleitet werden können, werden an dieser Stelle **bewusst keine Werte ergänzt oder geschätzt**.

Hinweis zur Kommunikation

Wir legen großen Wert auf eine persönliche, transparente und nachvollziehbare Kommunikation. Informationen, Unterlagen und wesentliche Schritte im Vermittlungsprozess werden von uns sorgfältig dokumentiert und den beteiligten Parteien entsprechend zur Verfügung gestellt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit

Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <9.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap