

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



Objektnummer: 26414

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 €

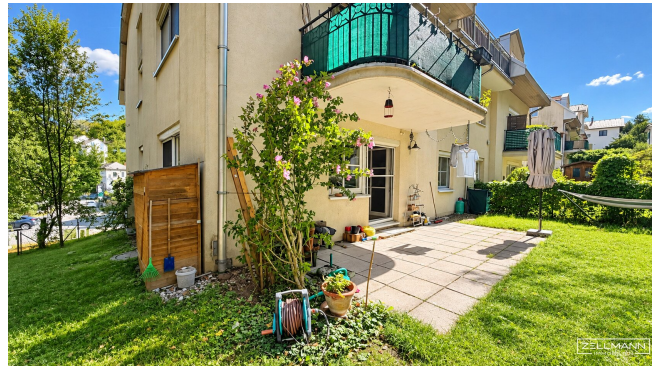
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

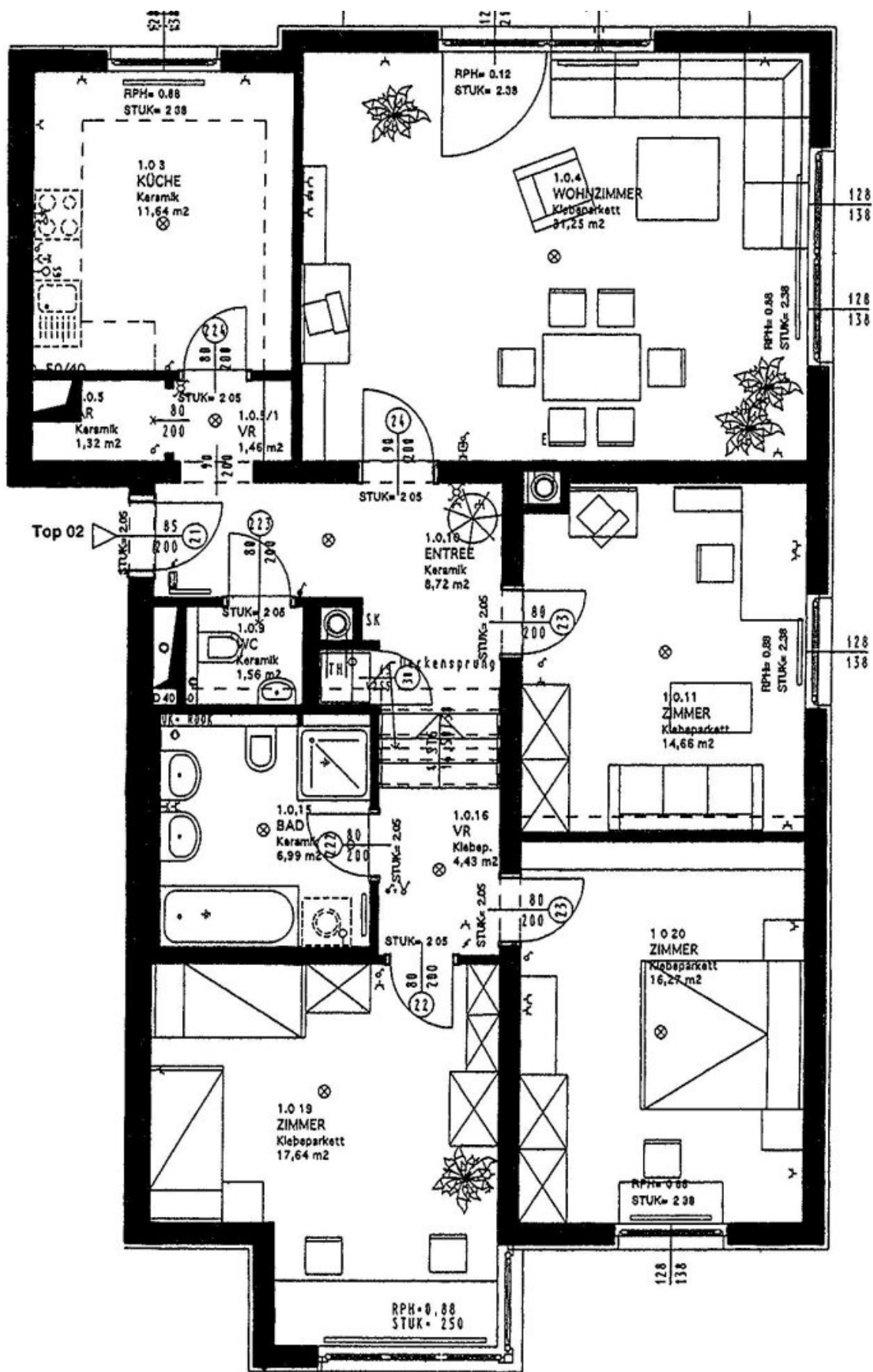
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlofergasse 8
1230 Wien

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









Objektbeschreibung

Großzügig wohnen im Grünen – Familienwohnung mit Garten, Terrasse & Garage

Viel Platz zum Leben, ein eigener Garten und ein großzügiger Wohnbereich: Diese Wohnung verbindet **familienfreundliches Wohnen mit einem angenehm grünen Wohnumfeld.**

Mehrere flexibel nutzbare Zimmer, der direkte Zugang zu Terrasse und Garten sowie praktische Nebenflächen schaffen ein Wohnkonzept, das sich gut an unterschiedliche Lebensphasen anpassen lässt.

Eine Wohnung mit viel Raum, privatem Freiraum und hoher Alltagstauglichkeit.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- Großzügige Familienwohnung
- Mehrere separat nutzbare Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Privater Gartenbereich in grüner Umgebung
- Großzügige Küche mit Kochinsel
- Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschtisch
- Separates WC
- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen

- **Kaminofen im Wohnbereich**
- **Zusätzliche Neben- und Abstellmöglichkeiten**
- **Garage der Wohnung zugeordnet**
- Garage rechtlich als **ideelles Miteigentum**
- **Sehr gepflegter Zustand** mit Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung

VIEL RAUM FÜR FAMILIE & ALLTAG

Die Wohnung bietet ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumangebot.

Mehrere getrennt begehbare Zimmer eignen sich als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Dadurch lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen.

Parkettböden, helle Räume und große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und stellen zugleich den Bezug zur grünen Umgebung her.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und bietet gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltung.

DER WOHNBEREICH – MITTELPUNKT DES FAMILIENLEBENS

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung.

Hier finden ein großer Esstisch und eine gemütliche Sofalandschaft problemlos Platz. Der vorhandene **Kaminofen** sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine angenehme Atmosphäre.

Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zu Terrasse und Garten. **Damit erweitert sich der Wohnraum in den warmen Monaten ganz selbstverständlich ins Freie.**

TERRASSE & EIGENER GARTEN

Der **eigene Garten** ist einer der besonderen Vorzüge dieser Immobilie.

Direkt an die Wohnung anschließend stehen eine befestigte Terrasse und eine private Rasenfläche zur Verfügung. Die umliegende Vegetation sorgt für ein angenehm grünes und geschütztes Wohngefühl.

Ob Frühstück im Freien, Spielen mit den Kindern oder ein ruhiger Abend auf der Terrasse – der Außenbereich erweitert die Wohnqualität spürbar.

GROSSZÜGIGE KÜCHE MIT KOCHINSEL

Die Küche bietet viel Arbeits- und Stauraum sowie eine **zentrale Kochinsel**.

Damit steht ausreichend Platz für den täglichen Familienbetrieb ebenso wie für gemeinsames Kochen zur Verfügung. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und einen angenehmen Bezug ins Grüne.

FLEXIBLE ZIMMER FÜR FAMILIE, HOMEOFFICE & GÄSTE

Die weiteren Zimmer lassen sich vielseitig nutzen – als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Damit bietet die Wohnung nicht nur viel Fläche, sondern auch jene Flexibilität, die für langfristiges Wohnen besonders wertvoll ist.

BADEZIMMER & SEPARATES WC

Das Badezimmer ist hell und funktional gestaltet. Zur Ausstattung gehören eine **Dusche sowie ein großzügiger Doppelwaschtisch** mit entsprechenden Stauraummöglichkeiten.

Das **separate WC** ist eine praktische Ergänzung im Alltag.

PRAKTISCHE NEBENFLÄCHEN

Zusätzliche Abstell- und Nebenflächen bieten wertvollen Stauraum und erleichtern die Organisation des täglichen Lebens.

GARAGE – EIN WERTVOLLES PLUS

Zur Wohnung gehört eine **Garage**. Rechtlich handelt es sich dabei um **ideelles Miteigentum**; die Garage ist der Wohnung zugeordnet.

Damit steht eine komfortable Parkmöglichkeit unmittelbar bei der Immobilie zur Verfügung.

WOHNEN IM GRÜNEN

Die Wohnlage verbindet ein angenehmes grünes Umfeld mit guter Alltagstauglichkeit.

Die Umgebung ist von Wohnbebauung und viel Vegetation geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung und Verkehrsanbindung sind für den Alltag gut erreichbar.

Damit eignet sich die Immobilie besonders für Menschen, die **mehr Platz und Grün suchen, ohne auf eine funktionierende Anbindung verzichten zu wollen.**

UNSER RESÜMEE

Eine großzügige Familienwohnung mit eigenem Garten und viel Potenzial für langfristiges Wohnen.

Viel Platz, flexibel nutzbare Zimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie Terrasse und Garten schaffen ein stimmiges Gesamtpaket. Die Küche mit Kochinsel, praktische Nebenflächen, der Kaminofen und die zugeordnete Garage ergänzen das Angebot sinnvoll.

Großzügig wohnen, den eigenen Garten genießen und im Grünen zuhause sein.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

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

Wir begleiten unsere Kundinnen und 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 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 objektspezifischen Energiekennzahlen sind dem für die Immobilie vorliegenden Energieausweis zu entnehmen.

HWB und fGEE werden ausschließlich entsprechend dem tatsächlich vorliegenden Energieausweis ausgewiesen.

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