PURKERSDORF | Wohnen mit Persönlichkeit – außergewöhnliche & hochwertige Maisonette-Wohnung | inkl. 2 TG-Stellplätze | 2 Terrassen | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26458

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,81 m²
Nutzfläche:	200,30 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	404,54 €
USt.:	40,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



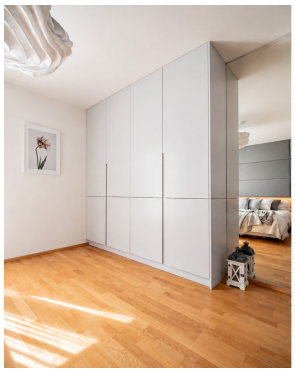
Christian Theussl


ZELLMANN
IMMOBILIEN
















ZELLMANN
IMMOBILIEN


2 TG-Stellplätze inklusive
zwei Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
Fußbodenheizung
angenehme Wärme in allen Räumen
Klimaanlage
angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
2 Terrassen
großzügige Außenflächen zum Entspannen
Vollverglaste Veranda
gekühlt u. beheizt – ideal für Home-Office-Lösung
Maisonette-Wohnung auf 2 Etagen
Wohnen über zwei Ebenen
Exklusive Maßmöbel inklusive
hochwertige Einrichtung passgenau integriert
Hochwertige Markenküche
Einbaugeräte von Gaggenau
Ausstattung / Highlights
ZELLMANN


ZELLMANN




ZELLMANN
IMMOBILIEN







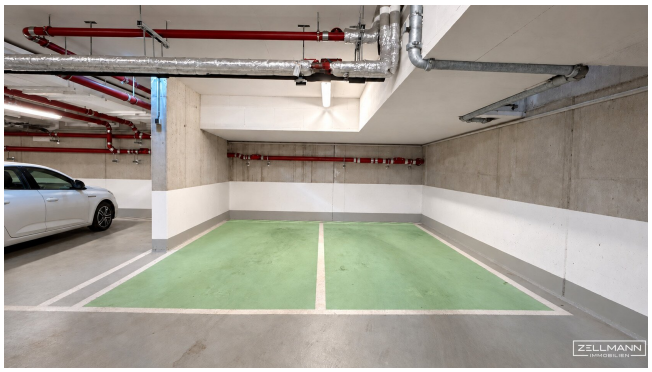

ZELLMANN
IMMOBILIEN








ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN

GRUNDRISSPLAN
2. Obergeschoss



Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.

FLÄCHENAUFSTELLUNG 2. OBERGESCHOSS

Vorraum	12,01 m²
Küche	10,07 m²
Zimmer 1	18,07 m²
Zimmer 2	19,51 m²
Abstellraum 1	1,87 m²
WC	2,09 m²
Wirtschaftsraum	1,57 m²
Abstellraum 2	2,61 m²
Veranda (zur Wohnfläche)	32,90 m²
Wohnnutzfläche	**100,71 m²**
Terrasse	20,14 m²
Freiflächen	**20,14 m²**

GESAMTFLÄCHEN 2. + 3. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche gesamt (100,71 m² + 72,11 m²)	**172,81 m²**
Loggia- und Terrassenflächen gesamt (20,14 m² + 7,35 m²)	**27,49 m²**
Gesamt	**200,30 m²**

GRUNDRISSPLAN

3. Obergeschoss / Dachgeschoss



Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.

FLÄCHENAUFSTELLUNG
3. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS

Gang	17,05 m²
Bad	7,63 m²
WC	1,43 m²
Zimmer 1	15,42 m²
Zimmer 2	13,61 m²
Zimmer 3	16,97 m²
Wohnnutzfläche	**72,11 m²**
Terrasse	7,35 m²
Freiflächen	**7,35 m²**

Objektbeschreibung

exklusive Maisonette-Wohnung auf zwei Ebenen inklusive Maßmöbeln, 2 Terrassen und 2 Tiefgaragenstellplätzen

Diese Maisonette-Wohnung in Purkersdorf verbindet das Wohnen über zwei Etagen mit einer Einrichtung, die bis ins Detail auf die Räume abgestimmt ist. **Hochwertige Maßmöbel, eine durchdachte Raumaufteilung und zwei Terrassen** prägen ein Zuhause mit eigenständigem Charakter.

Ein großer Teil der Wohnung wurde mit **individuell vom Tischler angefertigten Maßmöbeln** ausgestattet. Passgenaue Einbauten schaffen Stauraum, nutzen vorhandene Flächen sinnvoll und verbinden eine klare Gestaltung mit praktischen Lösungen für den Alltag. Sorgfältig ausgewählte Materialien verleihen den Räumen ein hochwertiges Wohngefühl.

Rund **172,81 m² Wohn-/Nutzfläche einschließlich einer 32,90 m² großen Veranda** bieten vielseitigen Platz zum Wohnen und Arbeiten. Die Veranda ermöglicht einen wohnungsnahen, dennoch vom privaten Wohnbereich getrennten Homeoffice-Bereich. Wohn- und Esszimmer, Küche sowie drei Schlafzimmer verteilen sich auf zwei Ebenen und werden durch Vorräume, Badezimmer, zwei WCs und Abstellflächen ergänzt. Jede Wohnebene verfügt über eine Terrasse; die größere ist südseitig an den Wohnbereich angebunden. Drei Klimaanlagen unterstützen ein angenehmes Raumklima.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnform:** Maisonette-Wohnung im Wohnungseigentum über zwei Etagen, im 2. und 3. Obergeschoss
- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 172,81 m², davon ca. 139,91 m² Wohnfläche und ca. 32,90 m² Veranda
- **Raumangebot:** fünf Zimmer mit Wohn- und Essbereich sowie drei Schlafzimmern; zusätzlich Küche, Badezimmer, zwei WCs, Abstellräume, Vorräume und Veranda
- **Veranda:** aktuell als Büro und Vorraum genutzt, für Homeoffice geeignet
- **Außenflächen:** zwei Terrassen mit insgesamt ca. 27,49 m² und WPC-Dielen

- **Einrichtung:** umfangreiche, hochwertige Maßmöblierung in nahezu jedem Raum

- **Küche:** maßgefertigte Einbauküche mit Blum-Komponenten, Gaggenau-Geräten sowie Spüle und Armatur von Blanco

- **Komfort:** Badezimmer mit Badewanne und Dusche, separates WC auf jeder Wohnebene und drei Klimaanlagen

- **Heizung:** Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung auf sämtlichen Flächen

- **Gebäude:** 2016 fertiggestellt, Personenlift vorhanden

- **Nebenflächen:** Kellerabteil, Kinderwagen-/Fahrradraum und zwei Tiefgaragenstellplätze

- **Gesamtkaufpreis:** EUR 895.000,- inklusive beider Tiefgaragenstellplätze; davon Wohnung EUR 845.000,- und Stellplätze jeweils EUR 25.000,-

WOHNEN MIT DURCHDACHTEN DETAILS

Die Qualität dieser Wohnung zeigt sich besonders in ihrer hochwertigen, maßgefertigten Einrichtung. Schränke und Einbauten sind auf die jeweiligen Räume abgestimmt und schaffen eine ruhige, zusammenhängende Gestaltung. Alltägliche Dinge finden ihren Platz, während die Wohnbereiche ihren offenen und wohnlichen Charakter behalten. **Viel Stauraum auf beiden Etagen** macht die Einrichtung auch im täglichen Gebrauch besonders praktisch.

Der miteinander verbundene Wohn- und Essbereich bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten, Besuch und entspannte Stunden. Im Esszimmer verbindet der maßgefertigte Verbau Stein, Glas, Eichenfurnier und HPL-Oberflächen. Ein massiver Eichentisch mit acht Sesseln der Marke TON ergänzt den Bereich. Im Wohnzimmer treffen eine Ledercouch und eine Wohnwand aus Echtholzfurnier und lackiertem MDF aufeinander. Die separat angeordnete Küche fügt sich mit ihren passgenauen Möbeln in dieses Ausstattungskonzept ein.

Kurze Wege und ein durchdachter Grundriss erleichtern den Alltag. Die südseitige Ausrichtung bringt viel Licht in die Wohnung. Wohn- und Schlafzimmer orientieren sich zur ruhigeren

Gebäudeseite, während die straßenseitige Veranda durch zwei Türen vom privaten Wohnbereich getrennt ist. Das ruhige Wohnhaus und die angenehme Nachbarschaft ergänzen das Wohnumfeld.

ZWEI ETAGEN MIT KLARER AUFTEILUNG

Auf der unteren Wohnebene befinden sich der Wohn- und Essbereich, die Küche, Vorräume, Abstellräume sowie ein separates WC mit vorgelagertem Waschbereich. Das Vorzimmer verbindet Echtholzfurnier, MDF und Spiegelflächen. Unter der Treppe befindet sich ein kleiner Vorratsraum mit Fächern aus HPL und Echtholzfurnier; ein weiterer Abstellraum bietet zusätzliche Ablage- und Stellflächen. Die größere Terrasse ergänzt den gemeinschaftlich genutzten Wohnbereich um einen großzügigen Platz im Freien.

Eine innenliegende Treppe führt auf die obere Ebene. Hier liegt der private Rückzugsbereich mit **drei Schlafzimmern**, einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem weiteren separaten WC. Die zweite, etwas kleinere Terrasse ist direkt an das Hauptschlafzimmer angeschlossen.

Auch auf dieser Ebene setzt sich die individuelle Maßmöblierung fort: Der Gang verfügt über einen Verbau entlang der Außenwand mit Nussbaum-Echtholzfurnier und eine Rahmendecke mit integrierten Spots. Das Gästezimmer bietet Einbauten aus HPL und lackiertem MDF mit einer verdeckten Schublade. Im Kinderzimmer sorgen passende Schränke und Kommoden für Ordnung. Im Hauptschlafzimmer verbinden sich maßgefertigte Schränke und ein Bett aus lackiertem MDF mit einer textilen Wandgestaltung.

Die Aufteilung trennt das gemeinsame Wohnen von den privaten Rückzugsräumen. Je nach persönlichem Bedarf lassen sich die Schlafzimmer auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Anpassungen der Maßmöbel an individuelle Bedürfnisse sind bei Bedarf möglich und im Detail abzustimmen.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG MIT ALLTAGSNUTZEN

Die maßgefertigte Küche kombiniert **lackierte MDF-Fronten und Eichen-Echtholzfurnier** mit einer Keramikarbeitsplatte und einer passenden Rückwand in Estatuario-Optik. Zur Ausstattung von Gaggenau gehören ein besonders großzügiger, 75 cm breiter Kühlschrank der Serie Vario 400, Dampfgarer, Backofen, Tellerwärmer, Geschirrspüler und ein Kochfeld mit integriertem Dunstabzug. Spüle und Armatur stammen von Blanco.

Eichenparkett von Weitzer prägt die Wohn- und Schlafbereiche. In Bad und WC ergänzen Fliesen im Format 30 × 60 cm die Ausstattung. Der Waschbereich beim unteren WC verbindet Glas- und Fliesenflächen mit massivem Nussbaum, einem Alape-Becken und einer Dornbracht-Armatur. Im oberen Badezimmer bieten maßgefertigte Einbauten aus lackiertem MDF Platz für erhöht angeordnete Waschmaschine und Trockner. Eine gestaltete Decke mit Beleuchtung und eine gläserne Schiebetür ergänzen den Raum.

Sämtliche Fenster stammen von **Schüco**; die südseitigen Fenster verfügen zusätzlich über außenliegenden Sonnenschutz. In der Veranda wurden elektrische Rollos von **LEHA** nachgerüstet. Die Beleuchtung der Wohnung ist mit Produkten von **Molto Luce** ausgeführt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Gaszentralheizung mit flächendeckender Fußbodenheizung**. Zwei Klimaanlagen auf der unteren Ebene und eine weitere im Gang des oberen Schlafbereichs ermöglichen Kühlung im Sommer und zusätzliches Heizen im Winter. Das 2016 fertiggestellte Gebäude verfügt über einen Personenlift; innerhalb der Maisonette verbindet die eigene Treppe die beiden Wohnebenen.

ZWEI TERRASSEN, VERANDA UND TIEFGARAGE

Die Terrassen mit rund **20,14 m² und 7,35 m²** schaffen auf beiden Wohnebenen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien. WPC-Dielen bilden den Terrassenbelag. Ob Frühstück, Lesepause oder ein gemeinsamer Abend: Die Außenflächen lassen sich vielseitig in den Alltag einbinden.

Die **Veranda mit rund 32,90 m²** bietet einen eigenständigen Bereich für Empfang, Garderobe und Homeoffice. Pulverbeschichtete MDF-Fronten und Tischplatten aus Multiplex mit Forbo-Belag prägen die Einrichtung. Ein Garderobenelement von String Furniture schafft beim Eingang Platz für Jacken und Schuhe. Zusammen mit der Wohnfläche ergibt sich eine Wohn-/Nutzfläche von rund 172,81 m²; die beiden Terrassen kommen gesondert hinzu.

Ein Kellerabteil mit rund 1,43 m² und ein gemeinschaftlicher Kinderwagen-/Fahrradraum ergänzen das Platzangebot. Die **beiden Tiefgaragenstellplätze** verfügen über jeweils rund 12,50 m² und sind bereits im Gesamtkaufpreis enthalten.

MONATLICHE KOSTEN

Die monatliche Betriebskosten-Vorschreibung setzt sich aus folgenden Einzelposition zusammen und beinhalten auch die Aconti für Verbrauchskosten wie Wasser, und Heizung. Alle Beträge verstehen sich einschließlich der jeweils anfallenden Umsatzsteuer.

Heizungakonto, Wasserakonto, Warmwasserakonto, Allgemeine Betriebskosten, Rücklagen, sowie Betriebskosten und Rücklagen für die beiden Tiefgaragenstellplätze.

Monatliche Gesamtvorschreibung inkl. Ust

In der Gesamtsumme sind **EUR 77,20 Rücklage** enthalten. Ebenso die Betriebskosten für die beide Stellplätze. Die Akonti für Heizung, Warmwasser und Wasser betragen zusammen **EUR 268,73**. Ihre jährliche Abrechnung erfolgt anhand der tatsächlichen Kosten und der maßgeblichen Verbrauchs- beziehungsweise Verteilungsschlüssel. Haushaltsstrom und

individuelle Leistungen wie Internet sind nicht enthalten.

PURKERSDORF – WIENERWALD UND WIEN VERBINDEN

Purkersdorf liegt westlich von Wien und verbindet städtische Infrastruktur mit dem Erholungsraum Wienerwald. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Betreuungseinrichtungen prägen das Angebot der Stadt. Die Bahnanbindung bietet eine Verbindung nach Wien. Gleichzeitig eröffnet der Wienerwald zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Bewegung im Grünen – eine Kombination für Menschen, die die Nähe zur Stadt ebenso schätzen wie Freizeit in der Natur.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap