

Gepflegtes Einfamilienhaus auf Baurechtsgrund in Purkersdorfer Waldrandlage



Südwestseitige Hausansicht mit Terrasse

Objektnummer: 95548

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	540.000,00 €
Sonstige Kosten:	482,13 €
Infos zu Preis:	

Baurechtsgebühr: mtl. € 482,13

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH



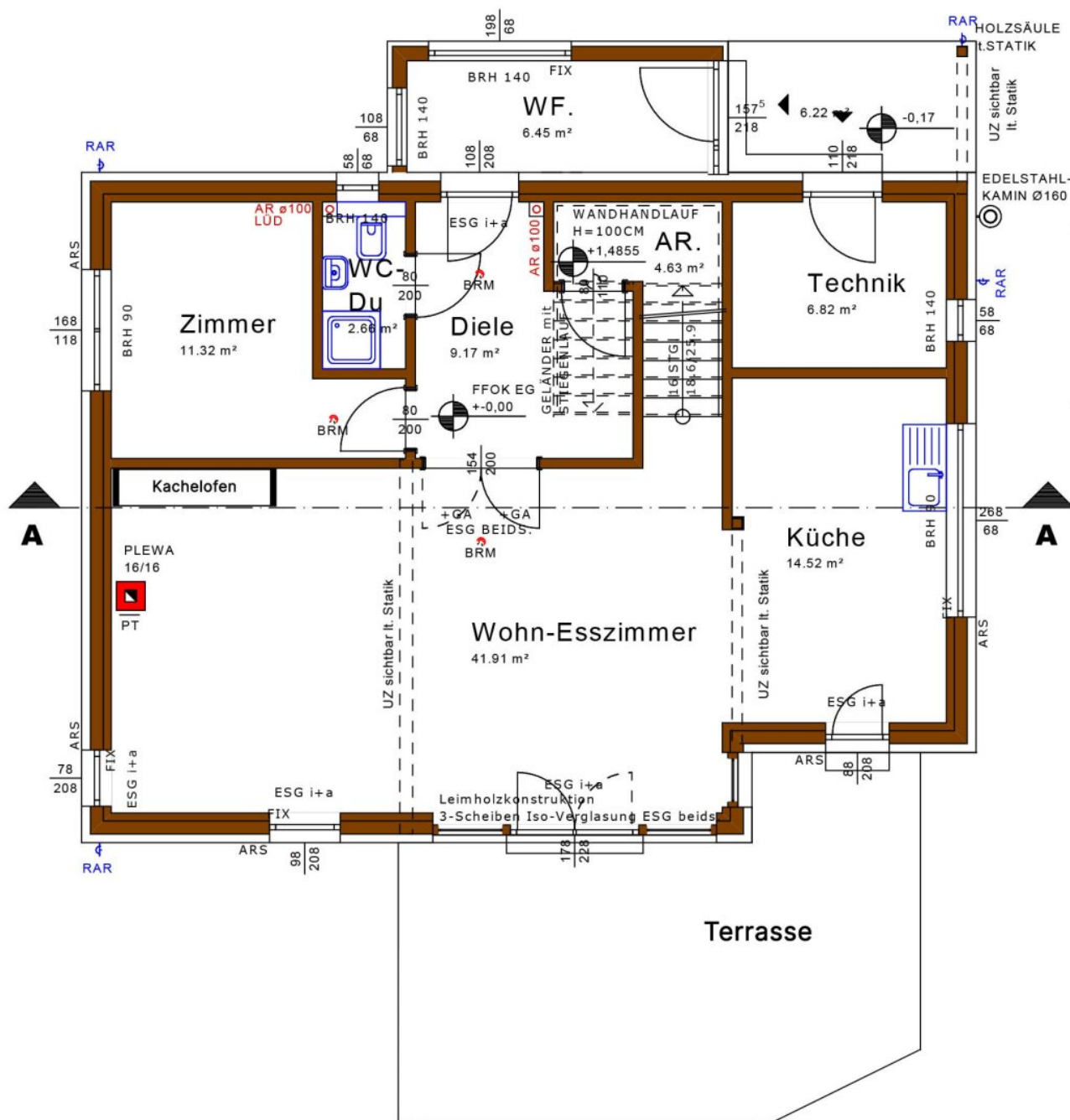


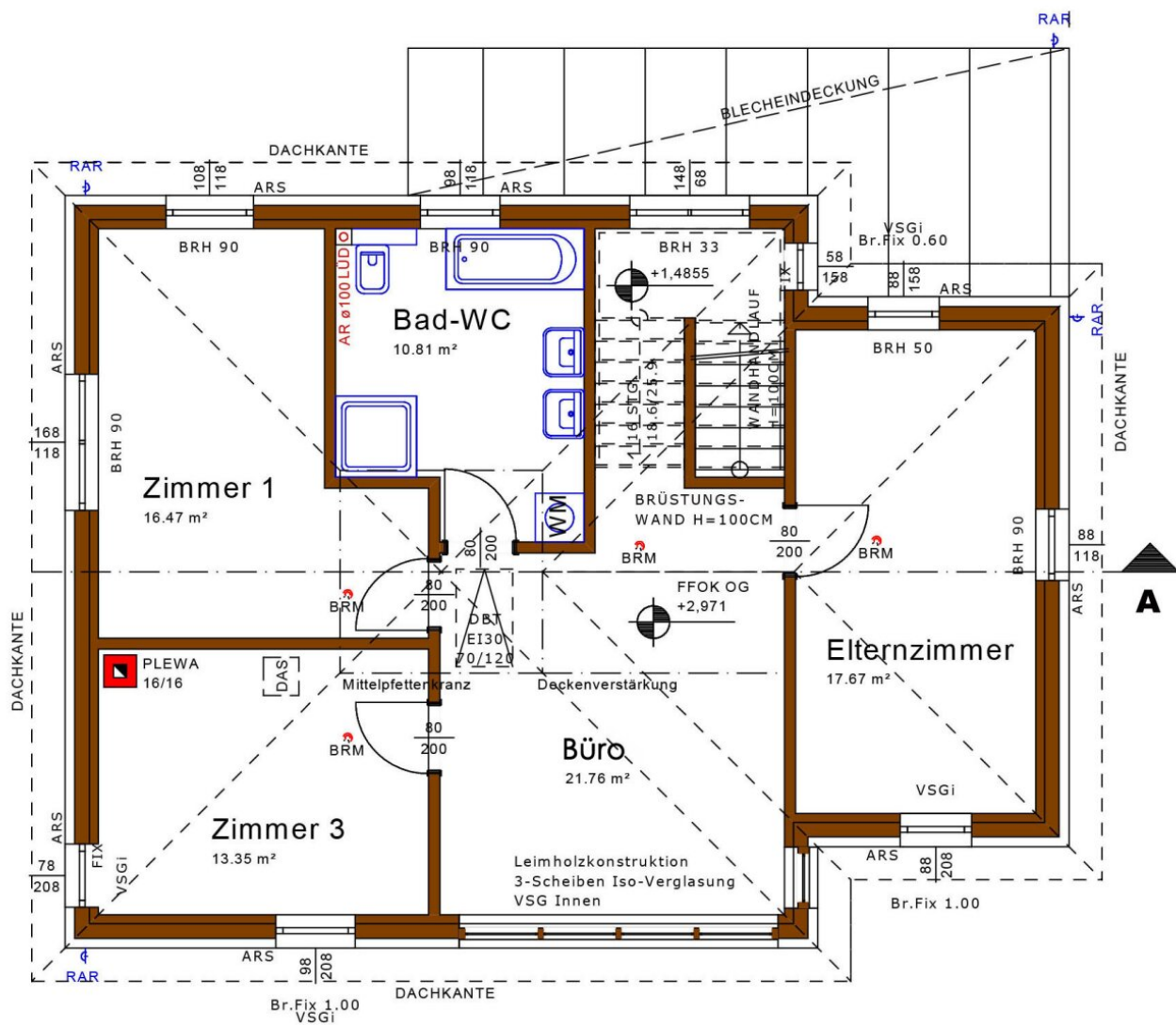












Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, 2012 errichtete **Vario-Holzriegel-Fertighaus** bietet großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen und überzeugt mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung, hochwertiger Dämmung und durchdachter Haustechnik.

Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 178 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Mehrere flexibel nutzbare Zimmer für Familie, Gäste oder Homeoffice
- Moderne MONDO-Küche inklusive Einbaugeräte
- Gemütlicher Kachelofen im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung mit Holzvergaserofen und Solaranlage
- 3-fach isolierverglaste Fenster mit Außenjalousien
- Südwestseitige Terrasse und Garten
- Zusätzliche Grünlandfläche von ca. 600 m² mit Pool (Übernahme des Benützungsvertrags möglich)

Wohnen mit viel Platz und Komfort

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Im Erdgeschoß ergänzt ein weiteres Zimmer das Raumangebot. Das Obergeschoß verfügt über vier vielseitig nutzbare Räume sowie ein

großzügiges Familienbad mit Fenster, Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss.

Die hochwertige Gebäudehülle mit umfangreicher Dämmung, 3-fach verglasten Fenstern und die Kombination aus Holzheizung, Fußbodenheizung und Solarenergie runden das Wohnkonzept ab.

Garten und zusätzlicher Freiraum

Die Terrasse und der Garten erweitern den Wohnbereich ins Freie. Ein besonderes Extra ist die zusätzlich nutzbare, rund 600 m² große Grünlandfläche mit dem auf den Bildern ersichtlichen Pool. Der bestehende Benützungsvertrag kann übernommen werden; die Benützungsgebühr betrug 2026 rund € 260.

Attraktive Lage in Purkersdorf

Am Übergang zum Wienerwald und in zweiter Reihe zur Linzerstraße gelegen, verbindet die Immobilie naturnahes Wohnen mit einer guten Alltagsinfrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie BILLA, PENNY, HOFER, Lidl und EUROSPAR sowie eine Bäckerei befinden sich im näheren Umfeld. Kindergärten, Volksschule, Mittelschule und Gymnasium bieten gute Voraussetzungen für Familien.

Über den Bahnhof Purkersdorf Zentrum bestehen S-Bahn- und Regionalzugverbindungen Richtung Wien. Damit lässt sich das Leben im Grünen gut mit den Möglichkeiten der Großstadt verbinden.

Wichtiger Hinweis zum Grundstück

Das Haus befindet sich auf einem **Baurechtsgrund der Österreichischen Bundesforste**. Das Baurecht ist derzeit bis **9. März 2111** aufrecht. Der monatliche Baurechtszins beträgt aktuell **€ 482,13**.

Ein großzügiges, modernes Familienhaus mit durchdachter Raumaufteilung, effizienter Haustechnik und zusätzlichem Freiraum – in attraktiver Wienerwaldlage nahe Wien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Klinik <7.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap