GARTENGLÜCK AM WIENERWALD! 116 m² Wohnkomfort, 166 m² Privatgarten & Garage! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26566

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:	499.000,00 €
Betriebskosten:	234,25 €
USt.:	23,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









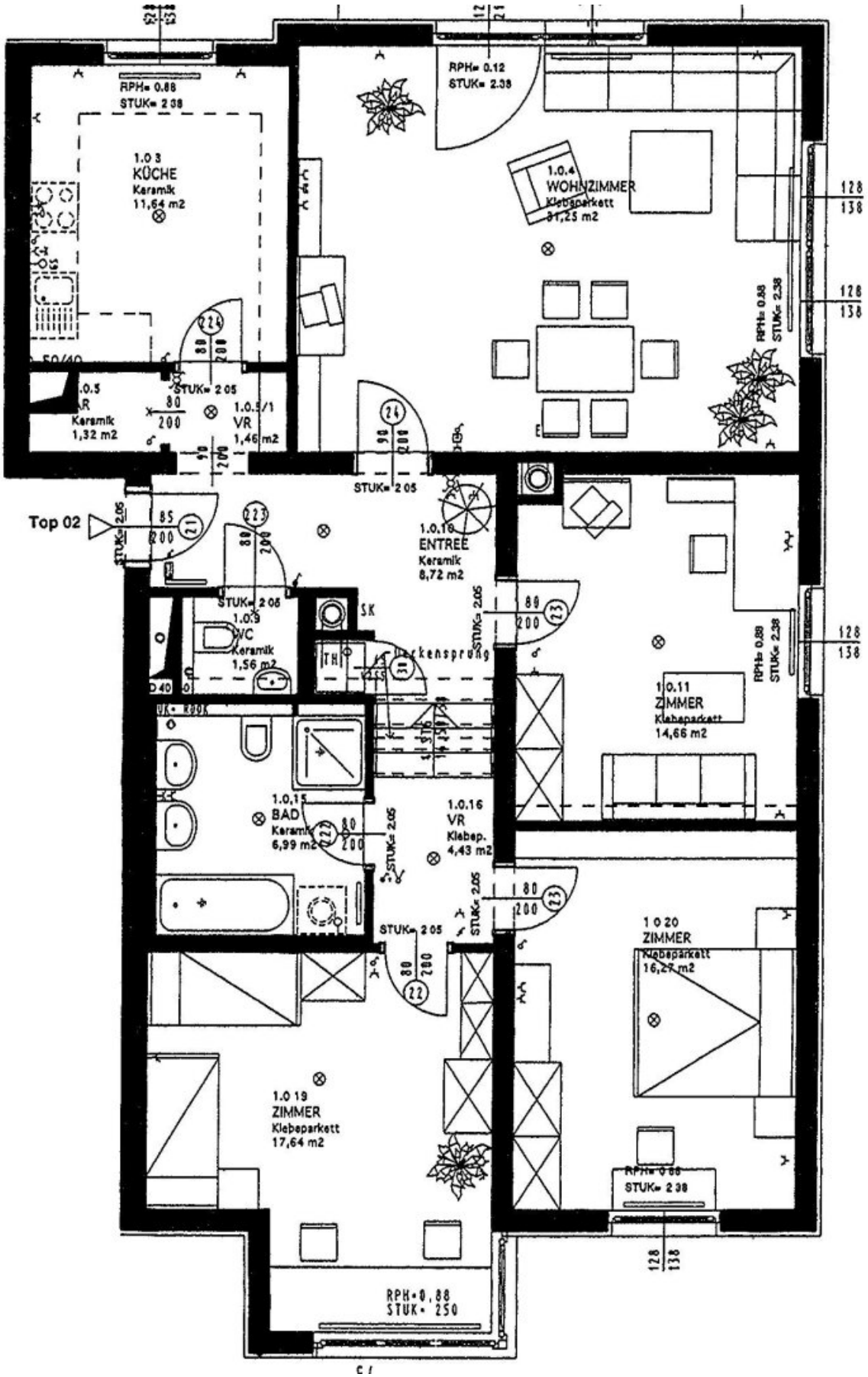











Top 02
1.0 3
KÜCHE
Keramik
11,64 m2
1.0.4
WOHNZIMMER
Klebeparkett
31,25 m2
1.0.5
VR
Keramik
1,32 m2
1.0.5/1
VR
1,46 m2
1.0.10
ENTREE
Keramik
8,72 m2
1.0.9
WC
Keramik
1,56 m2
1.0.11
ZIMMER
Klebeparkett
14,66 m2
1.0,15
BAD
Keramik
6,99 m2
1.0.16
VR
Klebep.
4,43 m2
1 0 20
ZIMMER
Klebeparkett
16,27 m2
1.0 19
ZIMMER
Klebeparkett
17,64 m2
RPH= 0.88
STUK= 2 38
RPH= 0.12
STUK= 2.38
STUK= 2 05
RPH= 0,88
STUK= 250

Objektbeschreibung

Am Wienerwald zu Hause – großzügiges Wohnen mit eigenem Garten

Die Terrassentür öffnen und im eigenen Garten ankommen: Diese Gartenwohnung in Purkersdorf verbindet **großzügiges Wohnen mit einem privaten Rückzugsort im Grünen**. Gewachsene Vegetation, der Wienerwald in unmittelbarer Umgebung und der direkte Übergang zwischen Innen- und Außenbereich prägen ihren besonderen Charakter.

Auf rund **116 m² Wohnfläche** bieten ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie drei weitere Zimmer Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Der eigene Garten mit Terrasse, ein großes Kellerabteil und ein zugeordneter Garagenstellplatz ergänzen das Zuhause um wertvollen Freiraum und praktische Alltagsqualitäten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 115,94 m² mit vier Zimmern
- **Eigengarten:** ca. 166,10 m² in grüner Umgebung
- **Terrasse:** ca. 12,20 m², direkt vom Wohnbereich erreichbar
- **Wohnkonzept:** offener Wohn- und Essbereich mit Küche und Kochinsel
- **Wohnliche Details:** Parkettböden, Kaminofen und Fenstererker in einem der Zimmer
- **Sanitär:** Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC; zusätzlich separates WC
- **Stauraum:** Abstellraum und ca. 15,87 m² großes Kellerabteil
- **Parken:** zugeordneter Garagenstellplatz

Ein offener Mittelpunkt für das gemeinsame Leben

Wohnen, Essen und Kochen gehen hier angenehm ineinander über. Der großzügige Raum bietet Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen großen Esstisch, ohne die einzelnen Bereiche voneinander zu trennen. **Fensterflächen auf zwei Seiten** bringen Tageslicht in den Wohnbereich und öffnen den Blick zur grünen Umgebung.

Die offen integrierte Küche setzt mit ihren dunkelroten Fronten einen charakteristischen Akzent. Eine Kochinsel, zahlreiche Schränke und großzügige Arbeitsflächen bieten Raum für gemeinsames Kochen. Das eigene Küchenfenster sorgt zusätzlich für natürliches Licht.

Der **Kaminofen** unterstreicht den wohnlichen Charakter. Besonders reizvoll bleibt jedoch die Verbindung nach draußen: Vom Wohnbereich führt der Weg unmittelbar auf die Terrasse und weiter in den Garten.

Drei weitere Zimmer – Freiraum für Ihre Lebenspläne

Abseits des gemeinsamen Wohnbereichs stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Ob Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer oder eine Kombination mit Homeoffice und Gästezimmer: Die Raumaufteilung lässt sich unterschiedlichen Bedürfnissen anpassen.

Parkettböden schaffen eine warme Grundlage für den persönlichen Einrichtungsstil. Ein besonderer Blickfang ist der **Fenstererker in einem der Zimmer** – ein schöner Platz für einen Schreibtisch oder eine kleine Leseecke.

Badezimmer & praktische Ausstattung

Das Badezimmer bietet mit **Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch** eine vielseitige Ausstattung für den Familienalltag. Unterschränke und Spiegelelemente schaffen Ablage- und Staumöglichkeiten. Neben dem WC im Badezimmer steht ein separates WC mit Handwaschbecken zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung über eine Etagenheizung. Die vorhandenen Materialien und die klare Raumstruktur bieten eine gute Grundlage für persönliche Einrichtungsideen.

Ihr eigener Garten – ein Stück Alltag im Freien

Der private Außenbereich gehört zu den wesentlichen Qualitäten dieser Wohnung. Die **Terrasse unmittelbar vor dem Wohnraum** bietet Platz für einen Essbereich im Freien; die anschließende Rasenfläche eröffnet Möglichkeiten zum Spielen, Entspannen und Garteln.

Bäume und Sträucher in der Umgebung verleihen dem Garten seinen gewachsenen, natürlichen Charakter. Ein Frühstück draußen, eine Hängematte zwischen den Gartenmöbeln oder ein ruhiger Abend auf der Terrasse: Hier lässt sich Zeit im Grünen ganz

selbstverständlich in den Alltag integrieren.

Viel Stauraum & ein zugeordneter Garagenplatz

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung und das große Kellerabteil erleichtern die Organisation des Haushalts. Sportausrüstung, Werkzeug und saisonale Gegenstände finden dadurch ihren Platz außerhalb der Wohnräume.

Hinzu kommt ein **der Wohnung zugeordneter Garagenstellplatz**. Die Garage steht im ideellen Miteigentum. Die Parkmöglichkeit direkt bei der Wohnanlage ergänzt das Angebot um einen praktischen Komfort.

Purkersdorf – naturnah wohnen, mit Wien verbunden

Die Wohnlage verbindet die Nähe zum Wienerwald mit der Infrastruktur von Purkersdorf. Das grüne Umfeld prägt den Blick aus den Fenstern und bietet einen angenehmen Ausgangspunkt für Spaziergänge und Zeit in der Natur.

Der **Bahnhof Purkersdorf Sanatorium** und eine Bushaltestelle befinden sich im näheren Umfeld. Damit besteht eine öffentliche Anbindung in Richtung Wien, die den Standort auch für Berufspendler interessant macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Kindergarten und Schule sowie medizinische Versorgung ergänzen die örtliche Infrastruktur. So verbindet sich das Wohnen im Grünen mit den Einrichtungen, die im täglichen Leben wichtig sind.

Unser Resümee

Ein Zuhause für Menschen, die großzügig wohnen und ihren eigenen Garten genießen möchten. Die offene Wohnzone und drei weitere Zimmer verbinden gemeinsames Leben mit persönlichen Rückzugsbereichen. Terrasse, Stauraum und Garagenplatz runden eine Gartenwohnung ab, deren besonderer Reiz im Zusammenspiel von Raumangebot und Natur liegt.

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 <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