PURKERSDORF | Platz für Familie und Hobbys – gepflegtes Einfamilienhaus mit privatem Garten | ZELLMANN IMMOBILIEN



00 Titel

Objektnummer: 26744

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m²
Nutzfläche:	216,54 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	300,00 m²
Keller:	66,79 m²
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.








ZELLMANN
IMMOBILIEN












ZELLMANN
IMMOBILIEN





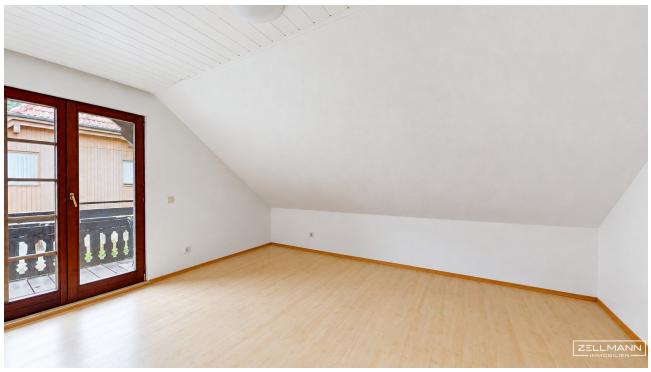

ZELLMANN
IMMOBILIEN






360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


ZELLMANN





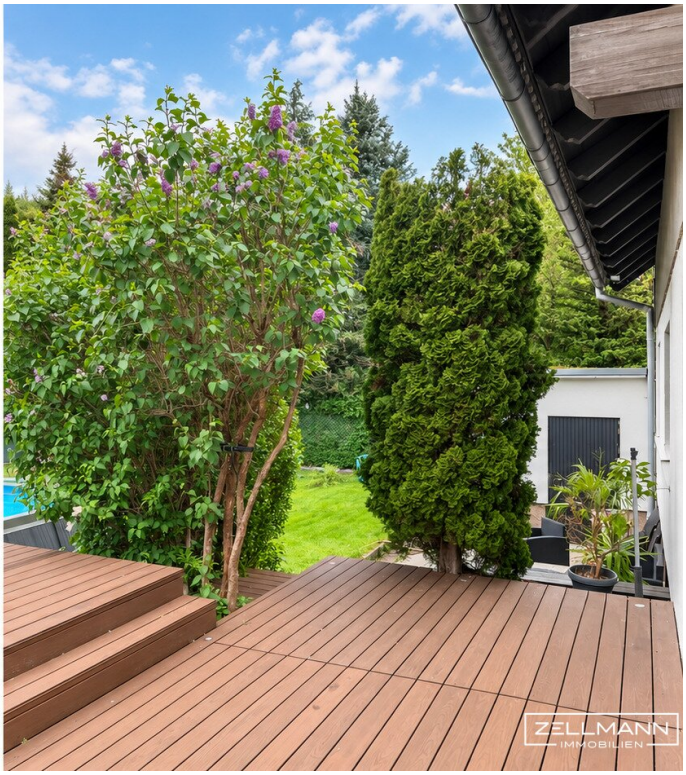




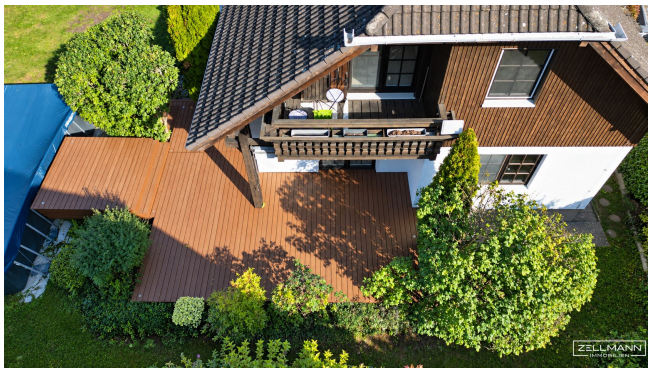







ZELLMANN
IMMOBILIEN










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


GRUNDRISSPLAN
visualisiert
N
Werkstatt
Abstellraum
Garage
WC
2,63 m²
Zimmer
Diele
Küche
Wohnzimmer
Terrasse
Vertrauen. Service. Qualität.
Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.
ERDGESCHOSS
ZELLMANN
IMMOBILIEN


GRUNDRISSPLAN
visualisiert
N
Zimmer
ca. 12,07 m²
Flur
ca. 5,64 m²
Bad
ca. 6,41 m²
Zimmer
ca. 16,24 m²
WC
ca. 2,31 m²
Zimmer
ca. 12,07 m²
Balkon
ca. 5,60 m²
Vertrauen. Service. Qualität.
Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.
DACHGESCHOSS
ZELLMANN
IMMOBILIEN


GRUNDRISSPLAN
visualisiert
N
Keller
ca. 20,63 m²
(bisher als Fotostudio genutzt)
Keller
ca. 16,08 m²
Heizraum
ca. 12,79 m²
Keller
ca. 17,29 m²
(bisher als Büro genutzt)
Vertrauen. Service. Qualität.
Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.
KELLERGESCHOSS
ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Platz für Familie und Hobbys – Einfamilienhaus mit privatem Garten in Purkersdorf

Ein ebener Garten zum Spielen und Entspannen, großzügige Wohnbereiche und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten: Dieses ELK-Einfamilienhaus in Purkersdorf verbindet familienfreundliches Wohnen mit praktischen Zusatzflächen und einem gut durchdachten Raumangebot. Das 597 m² große, vollständig eingefriedete Grundstück ist gut konfiguriert und nahezu eben. Mit einer Straßenfront von ca. 20,5 m und einer Grundstückstiefe zwischen ca. 27,5 und 32 m bietet es angenehme Platzverhältnisse und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der private Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.

Die Wohnküche mit angeschlossenem Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die Terrasse schafft einen direkten Übergang in den Garten und erweitert den Wohnbereich ins Freie. Im Wohnbereich besteht zudem die Möglichkeit, einen Kamin- oder Kachelofen anzuschließen, wodurch sich der Wohnkomfort um eine gemütliche zusätzliche Wärmequelle erweitern lässt. Insgesamt vier Schlaf- beziehungsweise Individualzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Die Raumhöhen betragen im Erd- und Obergeschoss bis zu ca. 2,61 m, wobei im Obergeschoss teilweise Dachschrägen vorhanden sind. Der Vollkeller verfügt über eine Raumhöhe von ca. 2,25 m und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine hausintern zugängliche Garage mit Montagegrube sowie einem praktischen Lager- und Werkstattbereich.

Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, guten Erhaltungszustand. Je nach persönlichen Wohnvorstellungen und individuellen Ansprüchen können kleinere Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten sinnvoll sein. Dazu zählen beispielsweise die Erneuerung einzelner Bodenbeläge, Malerarbeiten an Wänden und Decken sowie gegebenenfalls ein Austausch der Fenster.

Insgesamt bietet diese Liegenschaft eine solide Grundlage für ein gemütliches Familienzuhause mit eigenem Garten, vielseitig nutzbaren Räumen und der Möglichkeit, das Haus schrittweise an die eigenen Wünsche anzupassen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Objekt:** Einfamilienhaus in 3002 Purkersdorf
- **Baujahr:** ca. 1989

- **Grundstück:** ca. 597 m²
- **Wohnfläche:** ca. 127 m² auf zwei Wohnebenen
- **Erdgeschoss:** ca. 72,26 m²
- **Obergeschoss:** ca. 54,74 m²
- **Raumangebot:** Wohnzimmer und vier Schlaf-/Individualzimmer, zusätzlich Wohnküche
- **Sanitär:** zwei Badezimmer, WC im Erdgeschoss und separates WC im Obergeschoss
- **Keller:** ca. 66,79 m² zusätzliche Nutzfläche
- **Einzelgarage samt Lager-/Werkstattbereich:** insgesamt ca. 30 m², mit Montagegrube
- **Terrasse:** ca. 50 m², hochwertige Thermoesche geölt, vor wenigen Jahren neu verlegt
- **Balkon:** ca. 5,60 m²
- **Garten:** eben, vollständig eingefriedet und weitgehend uneinsichtig
- **Bauweise:** ELK-Fertighaus in Holzriegelbauweise, betonierter Keller und gemauerte Garage mit Montagegrube

WOHNEN MIT PLATZ FÜR DEN FAMILIENALLTAG

In der geräumigen Wohnküche findet ein gemeinsamer Essbereich Platz. Der direkte

Durchgang zum Wohnzimmer verbindet Kochen, Essen und Wohnen, während die Bereiche räumlich gegliedert bleiben. Vom Wohnbereich führt der Weg auf die Terrasse und weiter in den Garten.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss lässt sich als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Die drei Schlafzimmer im Obergeschoss bilden den privaten Rückzugsbereich. Zwei Badezimmer erleichtern den Alltag, wenn mehrere Familienmitglieder gleichzeitig in den Tag starten.

GRUNDRISS UND RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss – ca. 72,26 m²

- Vorraum
- Geräumige Wohnküche mit Platz für einen Essbereich
- Angeschlossenes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Zusätzliches Schlaf-/Individualzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Hausinterner Zugang zu Keller und Garage

Obergeschoss – ca. 54,74 m²

- Drei Schlafzimmer
- Balkonzugang von einem der Schlafzimmer
- Badezimmer mit Whirlpoolwanne, Doppelwaschbecken und Dusche
- Separates WC

Kellergeschoss – ca. 66,79 m²

Der Vollkeller ergänzt das Haus um Lager- und Nebenflächen. Zwei weitere Räume bieten Platz für Hobbys und Aufbewahrung. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,25 m. Der Keller ist nicht in der Wohnfläche enthalten; eine Bewilligung als Wohn- oder Aufenthaltsräume ist nicht bestätigt.

BAUWEISE, AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Das Wohnhaus wurde 1989 als **ELK-Fertighaus in Holzriegelbauweise** errichtet. Der Keller ist betoniert, die Garage gemauert. In den Wohnräumen beträgt die Raumhöhe ca. 2,61 m.

Die Ausstattung umfasst unter anderem eine Whirlpoolwanne, ein Doppelwaschbecken und eine Dusche im oberen Badezimmer. Der Terrassenbelag wurde erneuert. Je nach persönlichen Ansprüchen lassen sich Oberflächen, Küche und Sanitärräume individuell modernisieren.

Als Heizsystem ist eine Gaszentralheizung erfasst. Der aktuelle Anlagenstand sowie Angaben zu Gerät, Alter und Wartung sind noch zu klären.

GARTEN, TERRASSE UND BALKON

Der **ebene, weitgehend uneinsichtige Garten** bietet Platz für Spielflächen, Gartenbeete und Erholung. Das Grundstück ist umlaufend eingefriedet; straßenseitig bilden Sockel und Zaunanlage die Abgrenzung.

Die Terrasse mit erneuertem Belag eignet sich als Ess- und Sitzplatz direkt beim Haus. Durch die Verbindung zum Wohnbereich wird sie in den wärmeren Monaten zu einem zusätzlichen Aufenthaltsbereich im Freien. Der Balkon bietet einen weiteren Außenplatz unmittelbar bei einem der Schlafzimmer.

GARAGE, WERKSTATT UND LAGERRAUM

Die **Einzelgarage mit Montagegrube** und der zusätzliche Lager-/Werkstattbereich bieten praktische Flächen für Fahrzeug, Werkzeug und handwerkliche Hobbys. Auch Fahrräder, Gartengeräte und saisonale Gegenstände finden hier Platz.

Der direkte Zugang zum Wohnhaus erleichtert das Ein- und Ausladen. Ein großzügiger Vorplatz ergänzt die Garage um Rangier- und Bewegungsfläche.

LAGE UND WOHNUMFELD

Das Haus befindet sich in einem ruhigen, familiär geprägten Wohngebiet von Purkersdorf. Einfamilienhäuser und private Gärten bestimmen das unmittelbare Umfeld.

Der Landeskindergarten III liegt in Fußgehnähe. Schulen und weitere Bildungseinrichtungen stehen in Purkersdorf zur Verfügung. Der eigene Garten und das gewachsene Wohnumfeld machen den Standort besonders für Familien interessant.

UNSER RESÜMEE

Ein Familienhaus mit flexibler Raumaufteilung und Platz für Aktivitäten abseits des Wohnbereichs. Der gut nutzbare Garten, die direkt zugängliche Garage mit Werkstattbereich und die zusätzlichen Kellerflächen ergänzen das Raumangebot sinnvoll.

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 <2.000m
Klinik <5.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m

Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap