

## **Für Naturliebhaber! Gartenparadies mit zauberhaftem Wohnhaus**



Hausansicht mit Wintergarten gartenseitig

**Objektnummer: 4278**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3011 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,34
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Pallendorf**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34





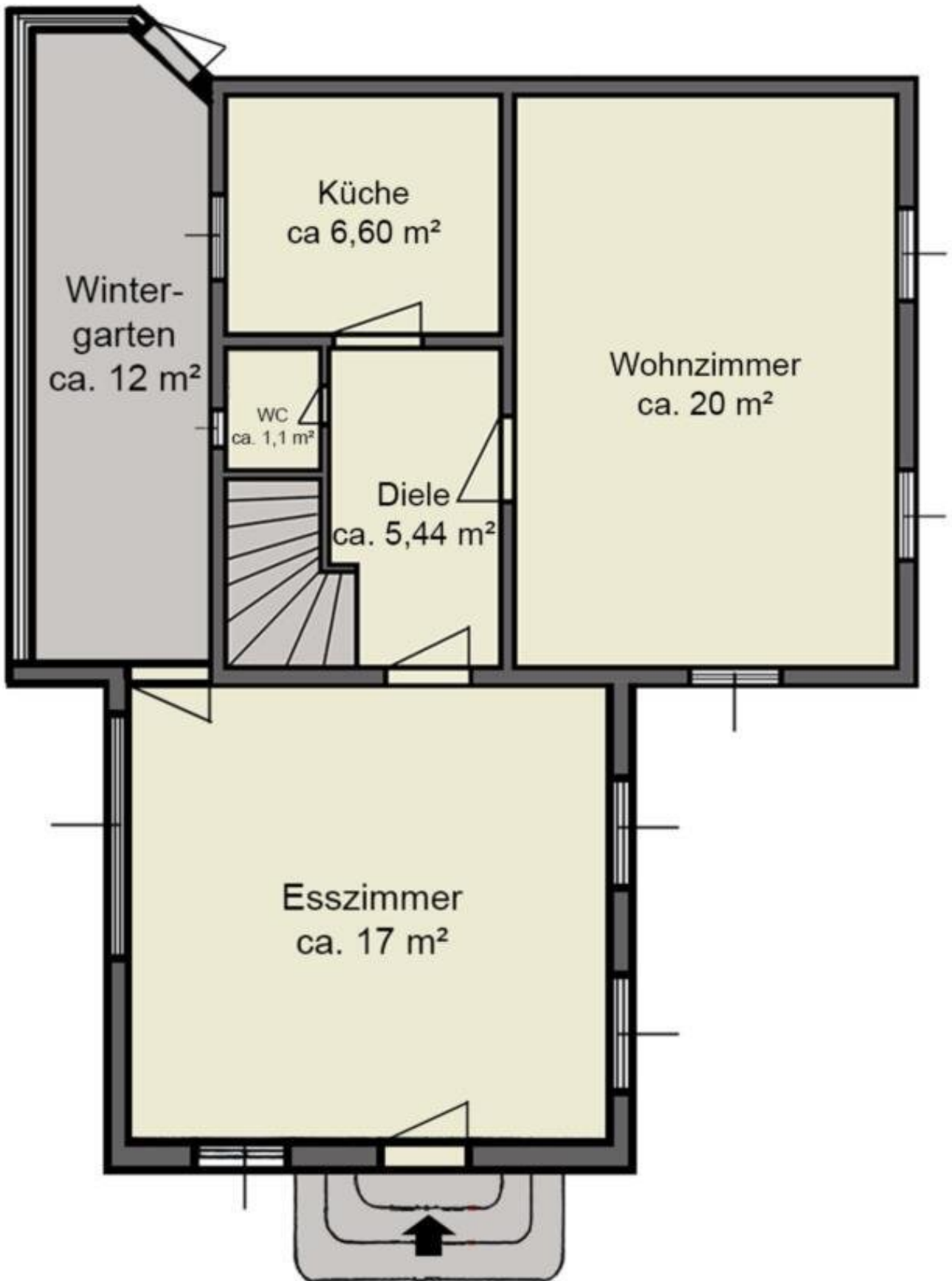


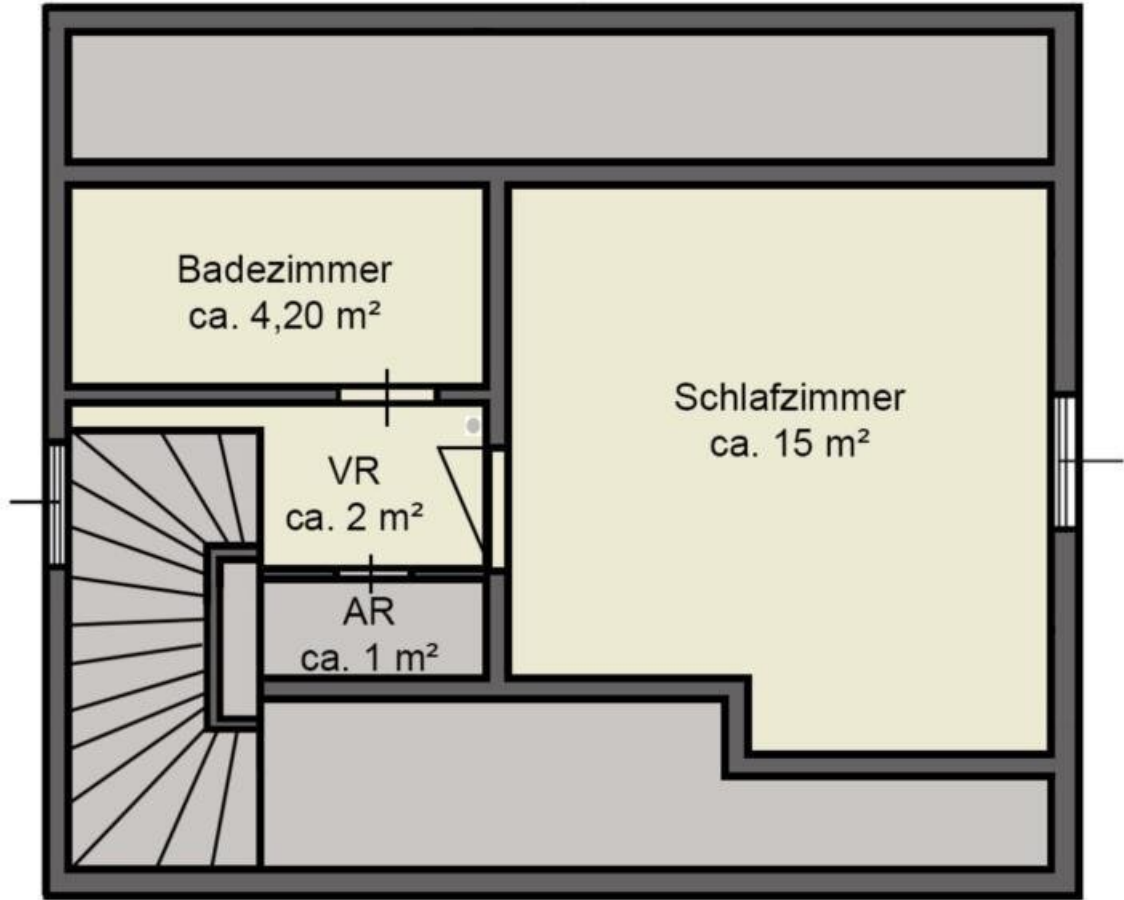












## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde, ca. 1932 errichtete Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten liegt auf einem leicht abfallenden, nord-süd ausgerichteten Grundstück und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben vom herrlichen Grün des Wienerwaldes.

Den Radweg vom Wienerwaldsee Richtung Zentrum Purkersdorf erreicht man ebenso wie die Bushaltestelle in etwa fünf Gehminuten. Die Haltestelle „Unter-Tullnerbach“ der Schnellbahn liegt ebenso wie der Naherholungsbereich „Wienerwaldsee“ in fußläufiger Entfernung.

Die Nachbargemeinden Tullnerbach und Pressbaum sowie die Stadtgemeinde Purkersdorf verfügen über eine Vielzahl an Infrastruktureinrichtungen (div. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post, Apotheke, Kindergärten, Schulen, Gastronomiebetriebe uvm.), welche in wenigen Autominuten zu erreichen sind.

Zum Norbertinum (Volksschule, Wienerwald Gymnasium, Landwirtschaftliche Fachschule) gelangt man nach etwa 8 Autominuten. Über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Landeshauptstadt St. Pölten in rund 35 Minuten.

Die Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoß stehen Esszimmer, Diele, separates WC, Wohnzimmer und Küche zur Verfügung. Ein Wintergarten mit Ausblick in den gepflegten Garten vervollständigt das Angebot im Erdgeschoß. Über eine Holzterrasse gelangt man von der Diele in das Dachgeschoß. Dieses bietet einen Vorraum mit Ausblick in den Garten, einen Abstellraum, ein Schlafzimmer mit Ausblick und ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <9.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap