

Einfamilienhaus mit Potenzial und tollem Garten an der Wiener Stadtgrenze



Südseitige Hausansicht mit Garten

Objektnummer: 94901

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Purkersdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	74,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 201,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







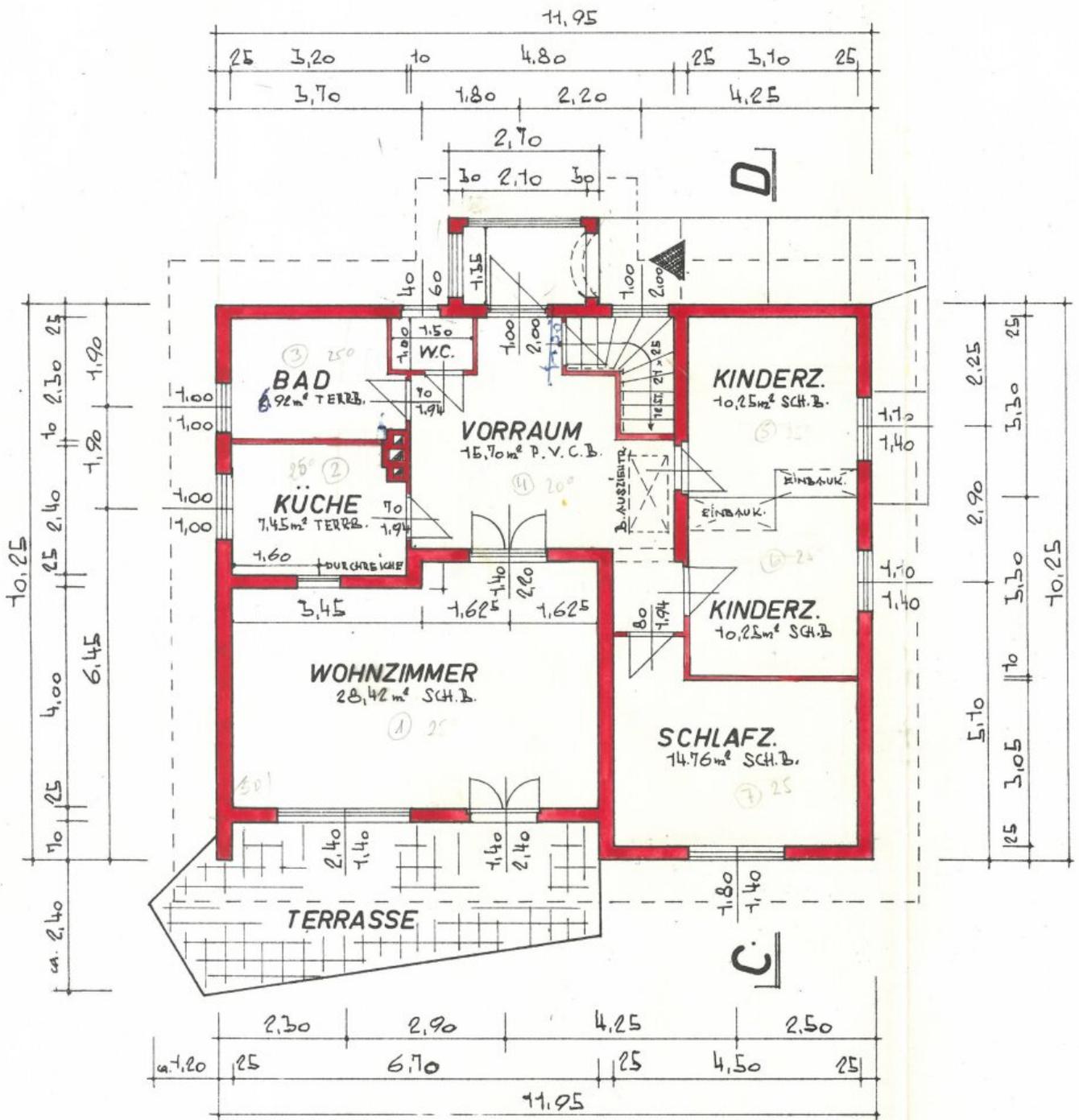


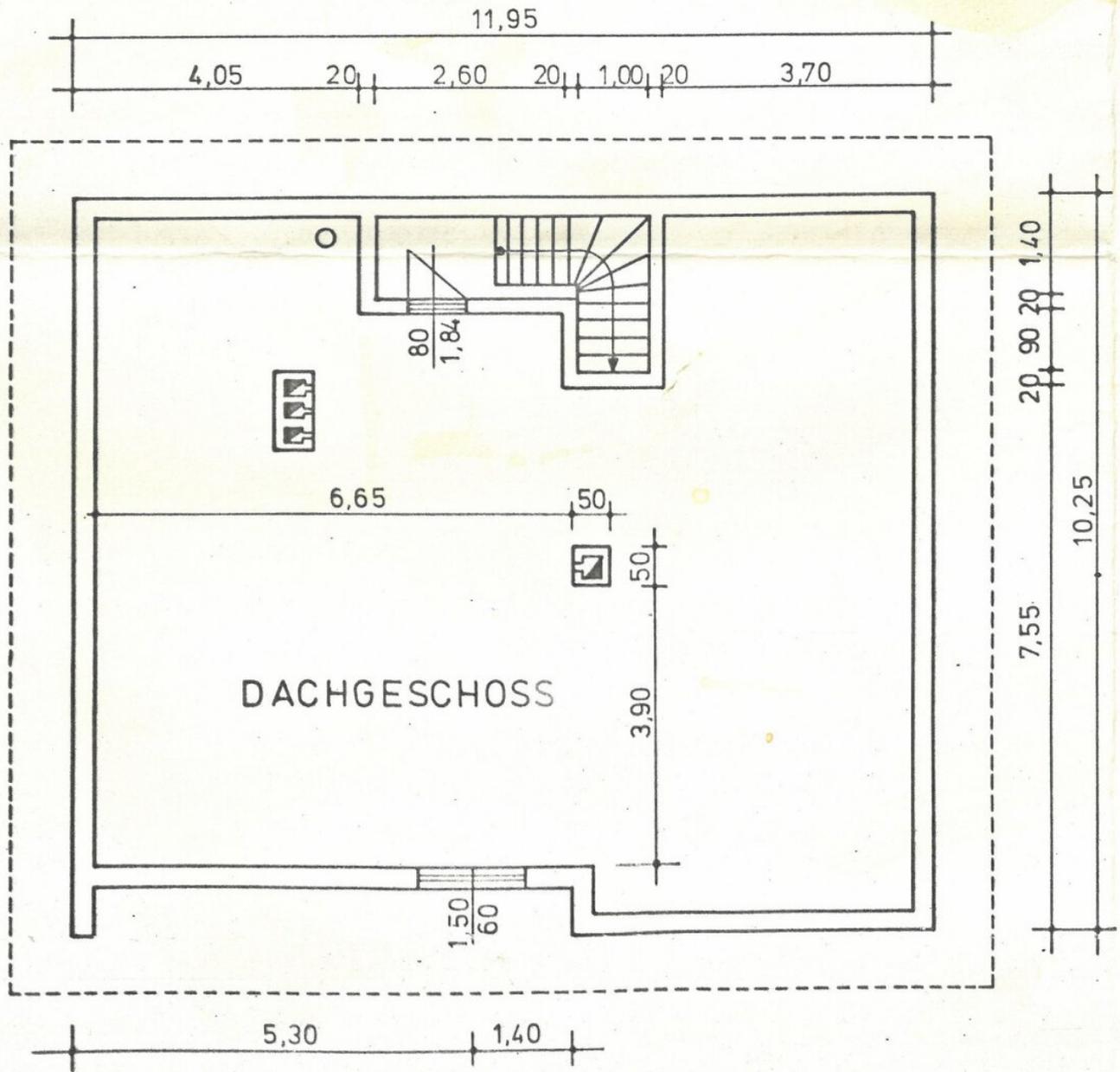






Erdgeschoss





Objektbeschreibung

Diese **gepflegte Liegenschaft** befindet sich unmittelbar an der westlichen Wiener Stadtgrenze, **innerhalb der Wiener VOR-Kernzone**, im östlichsten Gemeindegebiet Purkersdorfs. Nur 20 Meter weiter beginnt eine **Forststraße**, die hinein **in den Wienerwald** führt und sich wunderbar für Spaziergänge, aber auch für Radtouren eignet.

Die Schnellbahnhaltestelle der S50, **Wien-Weidlingau**, ist nur **270 Meter entfernt** und schnell fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten, die Lern- und Spielgruppe Hadersdorf, liegt auf dem Weg dorthin, die Offene Volksschule Hadersdorf und die Neue Sportmittelschule Hadersdorf erreicht man mit der S50 nach nur einer Station. Das nächste Gymnasium ist das in Purkersdorf, das am schnellsten mit der S-Bahn in 17 Minuten, aber auch mit der Buslinie 451 erreichbar ist.

Das nur **750 Meter entfernt liegende Auhofcenter** erreicht man fußläufig ebenfalls innerhalb weniger Minuten und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum, Apotheke, ein Cineplexx-Kino, Fitnessstudio, Indoor-Action Park, Bowlingbahn, eine Tanzschule und verschiedene Gastronomiebetriebe. Im Sommer kann man sich im Hadersdorf-Weidlingauer Bad gegenüber der Volksschule Abkühlung verschaffen.

Das **voll unterkellerte** Einfamilienhaus wurde zwischen 1972 und 1977 in Ytong-Bauweise errichtet. Die Wohnfläche von fast **100 m²** verteilt sich ausschließlich **auf das Erdgeschoß**. Der Zugang zum Haus erfolgt an der Nordseite über den Windfang, ein zentraler Vorraum erschließt Wohnzimmer mit Terrassenausgang, Küche, Bad, separates WC sowie zwei weitere Zimmer. Es würde sich anbieten, das Dach abzutragen und ein **weiteres Vollgeschoß** mit **zusätzlich möglichen 95 m² Wohnfläche** zu errichten.

Das Kellergeschoß unterteilt sich in den Vorraum mit Gas-Heizungskessel, einen kleinen Raum, wo zusätzlich ein Hauswasserwerk und eine Entkalkungsanlage untergebracht sind, weiters in Werkstatt, Lagerkeller, Hobbyraum mit Gartenausgang und eine Garage.

Die Beheizung erfolgt mittels eines **regelmäßig gewarteten Gaszentralheizkessels** (Baujahr 2018), die Warmwasseraufbereitung für Küche und Bad über einen in der Küche montierten Junkers Durchlauferhitzer. Für die Übergangszeit oder auch gemütliche Winterabende gibt es im Wohnzimmer einen **Kachelofen**, im Keller in der Werkstatt und im Hobbyraum jeweils einen **kleinen Holzofen**.

Das Highlight dieser Liegenschaft ist zweifelsfrei der **liebvoll angelegte**, von der Straße durch Sträucher und Büsche **uneinsehbare Garten mit Blumenbeeten und Naschecken**. Zum Lagern von Garten- oder Spielgeräten stehen eine kleine Gartenhütte und zwei Holzschuppen zur Verfügung.

Durch **Aufstockung der Wohnfläche im Dachgeschoß**, eventuell einer neuen

Wohnraumverteilung im Erdgeschoß, **Dämmung der Fassade** und optionalen **Anbringung einer Photovoltaikanlage** ließe sich aus diesem älteren Einfamilienhaus ein **zeitgemäßes, traumhaftes Wohndomizil in familienfreundlicher Grünlage am Rande der Bundeshauptstadt** zaubern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap