

## **Außergewöhnliches Haus am Stadtrand von Wien mit großzügiger Grundfläche**



**Objektnummer: 271543284**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3011 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Wohnfläche:</b>	235,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	268,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	2.676,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	32,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 108,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,40
<b>Kaufpreis:</b>	2.700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI. Ana Putric**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17 T 10  
1010 Wien

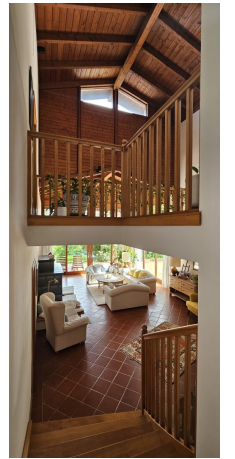




































LAGEPLAN









M 1:100  
OBERGESCHOSS







M 1:100  
**UNTERGESCHOSS**



# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Verkauf steht eine eindrucksvolle und **äußerst geräumiges zweigeschossiges Haus**, die mit einer großzügigen Grundfläche und einer attraktiven **Baureserve** überzeugt.

Die Liegenschaft befindet sich in einer eleganten und ruhigen Gegend von Purkersdorf, ideal für diejenigen, die **das Besondere** suchen.

Genießen Sie von hier aus den atemberaubenden Blick auf die sanften Hügel der Umgebung und den liebevoll gestalteten Garten. Das Haus liegt in einer wahren **Ruheoase, umgeben von der üppigen Natur**, sodass Sie aus jedem Fenster nur das beruhigende Grün der Umgebung erblicken. Dank der Südostausrichtung der Stirnseite sind der gesamte Wohnbereich und beide Terrassen lichtdurchflutet und laden zum Verweilen ein. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, um dem hektischen Alltag zu entfliehen.

Die Liegenschaft bietet eine beeindruckende **Grundstücksfläche von ca. 2920 m<sup>2</sup> und eine großzügige Nutzfläche von ca. 268,50 m<sup>2</sup>** im Haus.

## Baupotential bzw. Baureserve:

Der großflächige Garten ist so angelegt, dass man jederzeit die Möglichkeit hat einen Teilbereich (2/3 der Gesamtfläche) abzutrennen um diesen entweder gesondert zu bebauen oder gesondert zu veräußern. Hier gilt es zu erwähnen, dass aufgrund Positionierung der Villa im hinteren/oberen Drittel der Liegenschaft und aufgrund der Hanglage des Grundstücks der jetzige Blick trotz einer allfälligen späteren Bebauung weiterhin unverändert bestehen bleiben würde.

Das konkrete Baupotential auf der Grundstücksreserve kann bei näherem Interesse gerne bekanntgegeben werden.

## Raumaufteilung:

### EG:

- Entree und Windfang



- großzügiger Wohnbereich
- Küche mit angrenzender Speisekammer
- Gäste WC
- Technikraum
- Zimmer
- Waschküche
- Sauna / Dusche
- Fitnessraum
- Terrasse

**Obergeschoss:**

- Galerie
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Extra WC

- Terrasse

### **Kellergeschoss:**

- Gang
- Fahrradraum
- Keller (Weinkeller)

Eine Besichtigung kann jederzeit gerne vereinbart werden!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.500m



**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap