

Außergewöhnliches Haus am Stadtrand von Wien mit großzügiger Grundfläche



Objektnummer: 271543284

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI. Ana Putric

Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 17 T 10
1010 Wien























LAGEPLAN





M 1:100
ERDGESCHOSS





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 m² und eine großzügige Nutzfläche von ca. 268,50 m²** 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