

**Gepflegter Bungalow in Purkersdorf, Grundstück 1558m²,
schöner Garten!**



Objektnummer: 6764

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Purkersdorf
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,08 m ²
Nutzfläche:	263,10 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	122,08 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3





















Objektbeschreibung

Mit ihren aktuell knapp 10.000 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund der hervorragenden Infrastruktur mit der zentralen Fußgängerzone rund um den Hauptplatz und der absoluten geographischen Nähe zu Wien ein begehrtes Wohngebiet. Besonders beliebt ist die Region bei Interessenten, die die Lebensqualität des grünen Umfelds des Wienerwalds mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstils der Großstadt Wien kombinieren möchten. Ein facettenreiches kulturelles Angebot, eine gute Diversifikation an gastronomischen Betrieben, eine sehr gute medizinische Versorgung und viele Bildungs- und Freizeiteinrichtungen lassen die Regionsstadt als eine der begehrtesten Wienerwald Gemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes gut dokumentiert.

Mit der perfekten, öffentlichen Verkehrsanbindung, vor allem mittels der S-Bahn Linie 50, erreichen Sie vom Bahnhof Untertullnerbach den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluß in nur 17 Minuten. Weitere 8 Min. benötigen Sie dann zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Die Bahnstation wie auch die Busstation liegt in fußläufiger Distanz, Sie benötigen mit dem Bus in das Zentrum nach Purkersdorf nur 9 Minuten. Von dort fahren Sie mit dem REX nur weitere 7 Minuten zum Bahnhof Hütteldorf. Das Naherholungsgebiet Wienerwaldsee erreichen Sie mit dem Rad in nur 4 Minuten.

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Neupurkersdorf und ist nach Nord-West ausgerichtet. Das mehr als 1550m² große Grundstück ist BW, 2 Wohneinheiten, BK I,II, offen oder gekuppelt mit einer Bebauungsdichte von 25% gewidmet. Der Garten ist sehr gepflegt, schön bepflanzte, 3 Bäume bieten auch im Sommer das eine oder andere schattige Rückzugsplätzchen. Der Bungalow wurde ursprünglich 1963 errichtet und 1968 bzw. 1986 erweitert. 1993 wurde das Dach neu eingedeckt und das Haus mit entsprechenden Wärmedämmmaßnahmen versehen. Der Grundriss ist gut durchdacht, die gesamte Wohnnutzfläche beträgt mehr als 260m², die reine Wohnfläche mehr als 140m². Geboten werden u. a. 5 gut dimensionierte Zimmer, 1 Küche, 1 großes Badezimmer, 2 Toiletten plus Nebenräume und eine überdachte Terrasse mit einem Kamineck.

Sie betreten das Haus über einen Windfang in den Vorraum mit viel Platz für die Garderobe. 2 großzügig dimensionierte Schlafzimmer befinden sich links und rechts des Vorraums. Das Wohnzimmer ist mehr als 36m² groß, ein gemauerter Kamin sorgt in der kälteren Jahreszeit nicht für zusätzliche Wärme, sondern auch für gemütliche Stimmung. Von hier aus gelangen Sie auch in ein zusätzliches, 19m² großes Zimmer, welches derzeit als Arbeitszimmer dient. Über einen weiteren Vorraum gelangen Sie in das offene, knapp 18m² große Esszimmer, wobei dieses Zimmer natürlich auch als weiteres Schlafzimmer mit angeschlossener Toilette umfunktioniert werden kann. Komplettiert wird diese Ebene durch die vollausgestattete Küche, dem Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche wie auch einer weiteren Toilette.

Das Kellergeschoss wurde als zusätzliche Wohnfläche für Freizeitaktivitäten ausgebaut.

Neben den Technikräumen und diversen Abstellräumen wurde ein Fitnessraum, ein Partyraum und ein großer Aufenthaltsraum eingerichtet, welcher auch als Gästezimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird diese Ebene noch mit einer Sauna, einen Waschraum mit Duschgelegenheit und einem Weinkeller, der aufgrund der Größe auch als Lagerraum dient.

Geheizt und warmwasserversorgt wird mit einer Ölheizung mit Radiatoren, die Kunststofffenster sind 2-fach verglast, die Garage bietet 2 Autoabstellplätze und viel Lagerfläche. Für Sicherheit sorgt eine Alarmanlage. Im unteren Bereich des Gartens befindet sich ein derzeit ein nicht funktionsfähiger, gemauerter Pool mit herrlichem Fernblick, wobei der Pool und die Technik instand gesetzt oder erneuert werden müssen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Nebengebäude mit viel Platz für die Gartengeräte und Gartenmöbel. Aufgrund der bungalowmäßigen Erbauung und der Widmung Bauklasse I,II sollte es möglich sein, nach statischer Prüfung und entsprechender Einreichplanung das Haus um ein Stockwerk zu erweitern.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Martin Fuchsbauer, MBA unter [+43 664 8163170](tel:+436648163170) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <10.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap