

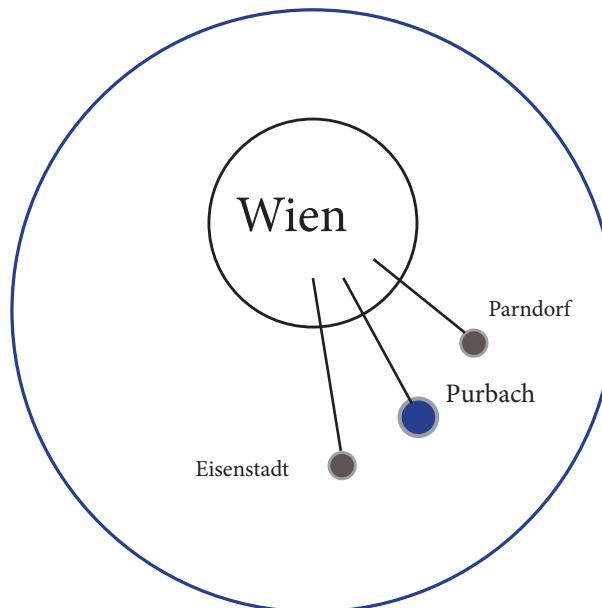


Traumhaftes Landhaus mit  
anspruchsvollem Ambiente  
in Purbach -Zentrum  
zu kaufen!

Vereinbaren Sie einen persönlichen Termin: 0664 883 74 757

# Lage

Sehr gute zentrale sonnige Ruhelage im historischen Ortskern nahe Kellergasse, hervorragende Infrastruktur vor Ort und gute Verkehrsanbindung nach Wien (ca 50 km) mit Auto über A4/A3 ca 45 Minuten zur Stadtgrenze Wien sowie Zugverbindung stündlich nach Wien Hauptbahnhof, nur wenige Autominuten nach Eisenstadt und Parndorf Einkaufszentrum/Outlet.  
Kindergarten, Volksschule, Mittelschule und Privatschule der Diakonie de la Tour Leithaberg vor Ort, Gymnasium in Eisenstadt.  
Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Fahrradfahren, Baden, Gofen, Wandern usw. rund um Neusiedler See-Naturpark Leithagebirge gut und schnell erreichbar.



# Objektbeschreibung

---

In den historischen Mauern von Purbach am Neusiedler See/Burgenland verkaufen wir ein wunderschönes Einfamilienhaus im Landhausstil mit hochwertiger Ausstattung. Das im Jahr 2023 aufwendig grundsaniertes Haus liegt zentral im alten Stadtkern in einer ruhigen Sackgasse. Es bietet insgesamt auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. Wohnkeller 40 m<sup>2</sup>, sowie großzügige Nebenräume im Hof und 410 m<sup>2</sup> Eigengrund viel Raum zum Leben und Wohlfühlen. Die großzügige stilvolle Landhausküche inkl. Kücheninsel und einem charmanten Essplatz bietet den perfekten Rahmen für ein gemütliches Beisammensein mit der Familie und Freunden. Der geräumige, stimmungsvoll gestaltete Wohnbereich wird durch einen herrlichen Blick in den eigenen Garten/Innenhof erweitert. Sowohl von der Küche/Essbereich als auch vom Obergeschoß können Sie direkt auf den historischen Brucker-Tor (Türkentor) schauen. Der ausgebauten Party-Wohn-keller bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Büro oder Gäste.

Die große Sonnenterrasse, die gepflegten romantisch angelegten Grünflächen im Innenhof mit gemütlichen Sitzplätzen versprühen ein besonderes mediterranes Flair. Die große Scheune und Werkstätte sowie zwei überdachte Autostellplätze runden unser Angebot ab. Lassen Sie sich von dem Charm dieser Wohlfühl-oase verzaubern! Auf jedem Quadratmeter spürt man die Liebe zum Detail und die wohlig einladende Atmosphäre - Urlaubsfeeling im ganzen Jahr inklusive!

Nix wie Koffer packen, einziehen und wohlfühlen in Ihrem neuen Zuhause!

Ideal für anspruchsvolle Paare, Familien sowohl als Familiennest als auch als Feriendomizil, die das naturnahe idyllische Landleben und die gastfreundliche gemütliche Heurigengegend mit zahlreichen Freizeitaktivitäten schätzen und eine hohe Wohnkomfort bevorzugen.

Durch die gute Verkehrsanbindung über A4 oder A3 nach Wien (nur 45 Minuten zur Stadtgrenze) ist das Objekt auch für Pendler optimal geeignet.



Beratung & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Bachgasse 1-3 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 883 74 757



# Objektbeschreibung

---

Insgesamt auf 135m<sup>2</sup>: 3 Zimmer, 1 offene Küche mit Esszimmer, 1 Vorraum mit Garderobe, 1 Schrankraum, 1 Bad, 3 WC und Nebenräume.

Raumaufteilung:

**Erdgeschoß ca. 60m<sup>2</sup>:** Vorraum mit nostalgischem Ofen, große Landhaus-Küche mit Esszimmer, Speis/Abstellraum, Gäste-WC, Stiegenhaus, großer Technik/Abstellraum/Waschraum

**Obergeschoß ca. 74m<sup>2</sup>:** großes Wohnzimmer, Galerie, Gang zum Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Sonnenterrasse ca. 8,5m<sup>2</sup> (auch als Wintergarten ausbaubar)

Wohn-Partykeller mit Gäste-WC ca. 40 m<sup>2</sup>

**Nebengebäude im Hof:** Werkstätte mit Holzraum ca 24m<sup>2</sup> und großzügige Scheune (zB.: für Boot) ca. 42 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung adaptierbar: das große Wohnzimmer bei Bedarf teilbar, um ein weiteres Schlafzimmer zu erhalten sowie der Technikraum auch teilbar und als Büro/Gäste/Jugendzimmer ausbaubar.



## Ausstattung

---

Hochwertig mit stilvollen individuellen Design-Details, auf höchstem technischem Standard.

Generalsanierung 2023 (BJ 1950):

- Neue Wärmeschutzfassade, Dach, Heizung-Elektro-Wasser Installation,
- Fenster Actual 3Fach-Energieglas Kunststoff-Alu,
- Fußbodenheizung in allen Geschoßen auch im Technikraum und Wohnkeller,
- Heizsystem: Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion,
- Smart Home von Fa. Loxone: Licht-Systhem teils indirekte Raumbeleuchtung, elektrische Rollläden, Musik, Glocke, über App steuerbar,
- Sat-TV-Anschluß, Telekom-Anschluß für Internet,
- JBL-Boxen fix installiert in Küche/Esszimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer (via Smart Home),
- Klimaanlage vorinstalliert für 2 Geräte,
- Böden: Aufenthaltsräume und Badezimmer: hochwertiges Eichenparkett-Landhausdielen, Retro-Fliesen im Vorraum und Küche,
- großes Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Doppelwaschtisch, Dusche, WC,
- 2 Gäste-WCs im EG und im Partykeller,
- elektrische Rollläden, Mückennetze vorhanden



## Ausstattung

---

- indirekte Wohnraumlüftung im Schlafzimmer,
  - Garderobenschrankraum neben Schlafzimmer,
  - stilvolle Landhaus-Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Küchengeräten,
  - neu errichteter Kaminanschluss vorhanden im EG oder OG,
  - großzügige Scheune (Abstellraum z.B. für Boot),
  - separater Werkstätte mit Holzraum vorhanden,
  - eigener Brunnen im Garten,
  - 2 Autoabstellplätze überdacht, Gästeparkplätze vor dem Haus,
  - Besonderheit: Zugang/Zufahrt von zwei Seiten (beide Sackgassen) möglich,  
Durchfahrt durch den Innenhof möglich,
  - Teilmöbliert, Küche, Bad,
  - Möbelablöse nach Vereinbarung: neu errichteter Schwedenofen/Holzofen aus Gusseisen (zum Dazuheizen bzw. die gesamte Wohnfläche auch mit Holzofen beheizbar) und diverses Mobiliar kann übernommen werden
- Energieausweis liegt vor: HWB 48,88 kWh/m<sup>2</sup>a

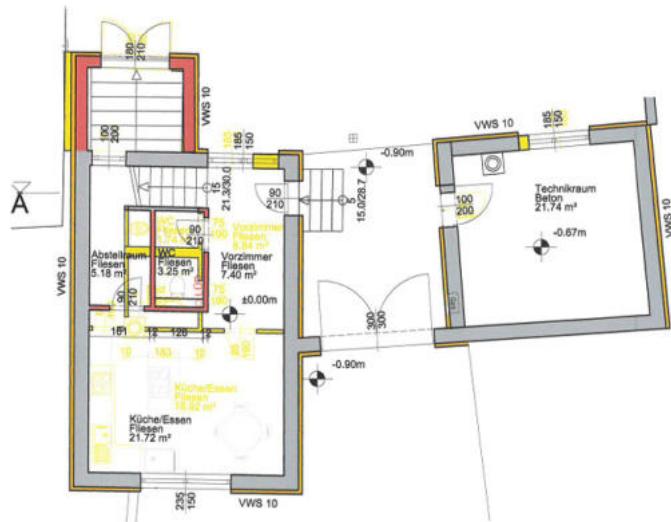


Beratung & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Bachgasse 1-3 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 883 74 757



# Wir heißen Sie herzlichst Willkommen in Purbach, Bruckner Tor 3!

Erdgeschoss



Obergeschoss



\*Im OG offener Wohnbereich ohne Zwischenwände

- Wohnnutzfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: ca. 410 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 8,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3+1
- WC 3
- Bad 1
- Stellplätze 2
- Kaufpreis: 649.000€ (VB)

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr (beim Erwerb als Eigenheim bis 500 000€ Gebührenfrei), Notar/Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung

Vermittlungsprovision vom Käufer: 3 % zzgl 20% Ust  
Betriebskosten monatlich: Gemeindeabgaben ca 54€,  
Wasser ca 24€, Müllverband ca 8€,  
Strom/Heizung ca 130€ (nach Verbrauch)



## Ihre Vorteile auf einen Blick

- Sehr gute zentrale Ruhelage im historischen Ortskern
  - hervorragende Infrastruktur vor Ort
  - gute Verkehrsanbindung nach Wien
- großzügige Raumaufteilung mit viel Raumangebot
  - zusätzlich Party-Keller, Werkstatt und Scheune
- Romantischer Innenhof/Garten mit mediterranen Flair
  - 2 KFZ Stellplätze
  - Generalsanierung 2023
  - auf höchstem technischen Standard
- FB-Heizung mit Luft-Wärmepumpe mit Kühlung
  - hochwertige Ausstattung
- stilvolles individuelles Landhaus-Design
- tolle Landhausküche mit Kücheninsel
  - mit vielen Extras
  - sofort beziehbar



Beratung & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Industriestraße 7 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 883 74 757



# Objektfotos

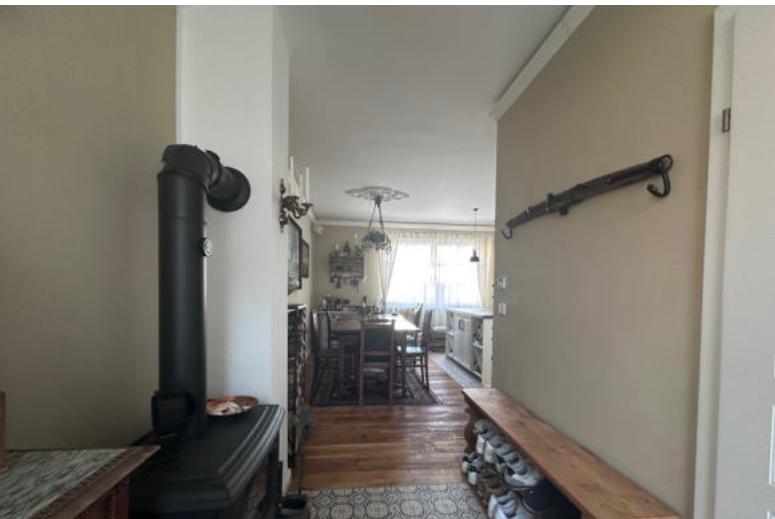


Beratung & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Bachgasse 1-3 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 883 74 757



# Objektfotos

---



Beratung & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Bachgasse 1-3 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 883 74 757



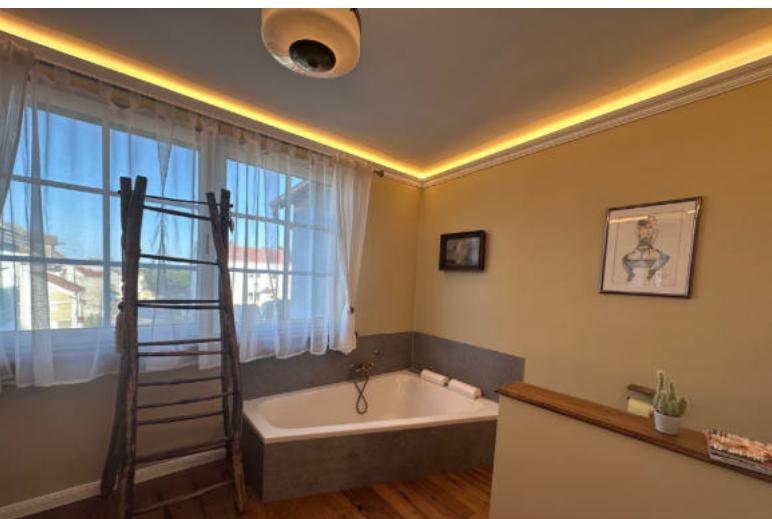
# Objektfotos



Beratung & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Bachgasse 1-3 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 883 74 757



# Objektfotos

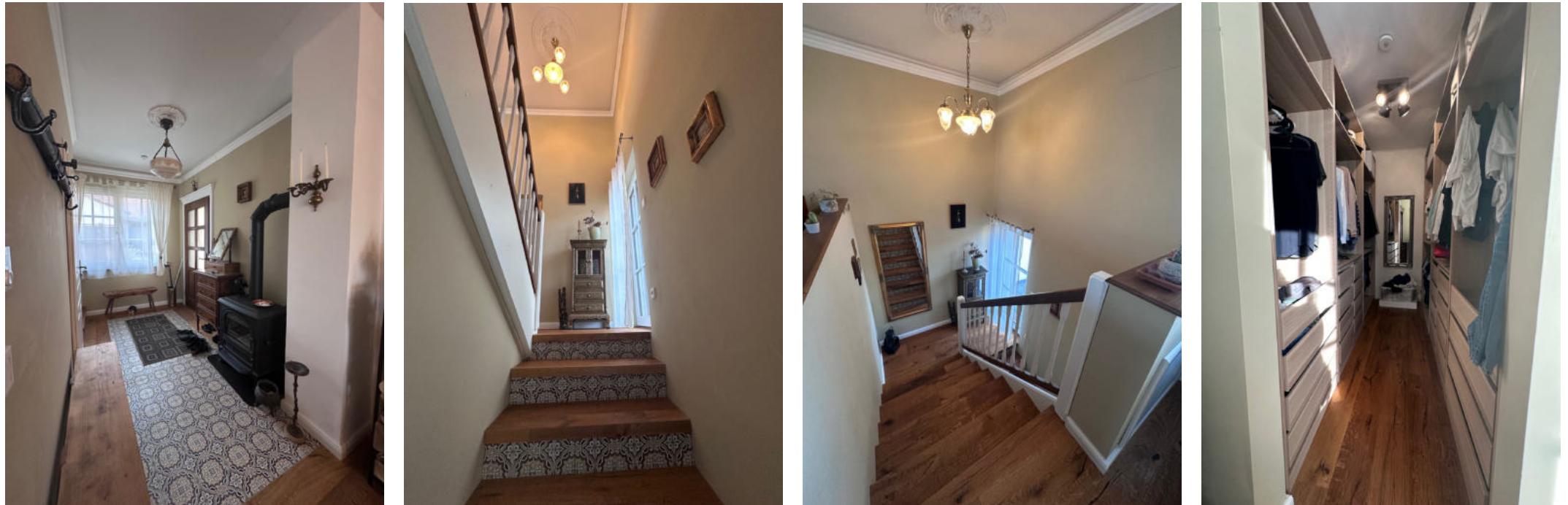


Beratung & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Bachgasse 1-3 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 883 74 757



# Objektfotos

---

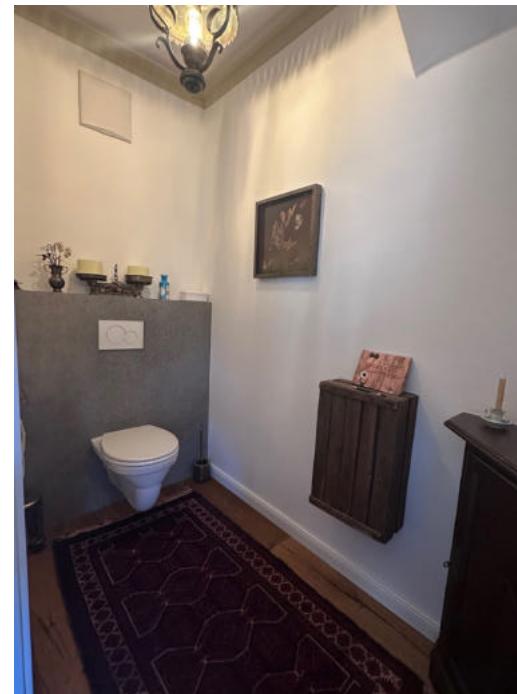


Beratung & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Bachgasse 1-3 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 883 74 757



# Objektfotos

---



Beratung & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Bachgasse 1-3 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 883 74 757



# Ihre Ansprechpartnerin für all Ihre Fragen

Für persönliche Beratung und Besichtigungstermine kontaktieren Sie Ihre Ansprechpartnerin Mag. Bernadett Lahofer-Györffy.

Betreffend Ihrer Immobilienfrage steht sie Ihnen mit Rat und Tat zur Verfügung.  
Sie werden rundum kompetent, ausführlich und individuell beraten.  
Sie nimmt sich gerne Zeit für Sie um Ihr neues Zuhause zu finden.



Besichtigungstermine & Infos: Mag. Bernadett Lahofer-Györffy  
BC - Immobilien GMBH • Bachgasse 1-3 • 2120 Wolkersdorf • office@bcimmobilien.at • 0664 88374757

