

## **Eigentums-Juwel beim Naturpark Feilerhöhe in Ruhelage mit Garagenplatz und Gemeinschafts-Dachterrasse**



**Objektnummer: 689**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll**

Moser Immobilien  
Florian Trautenberger-Straße 33  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231  
H +43 664 341 87 84





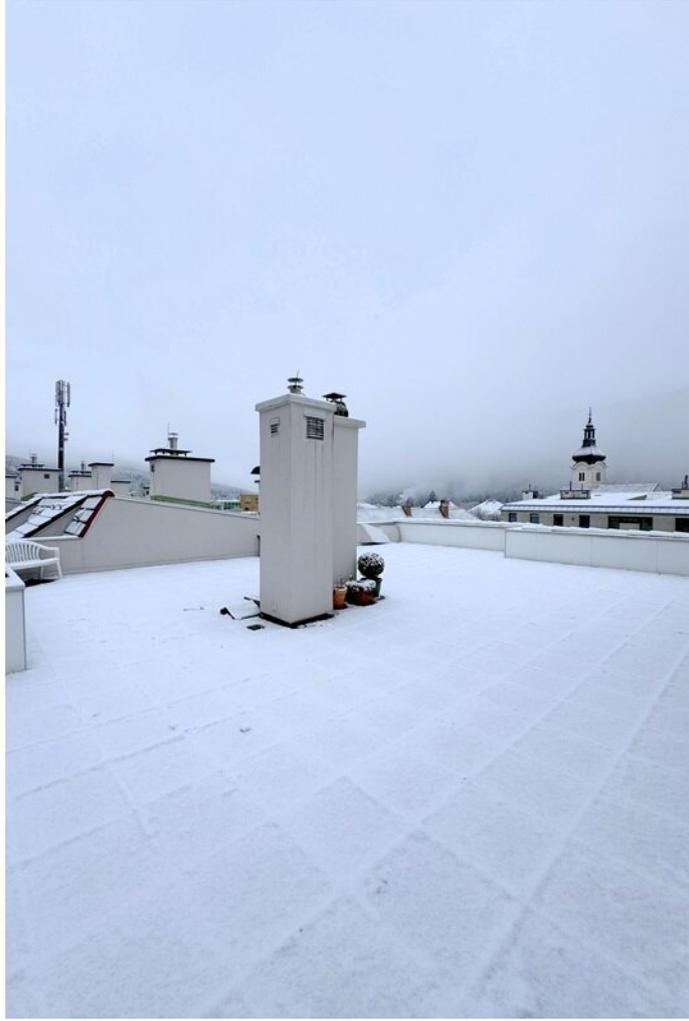
















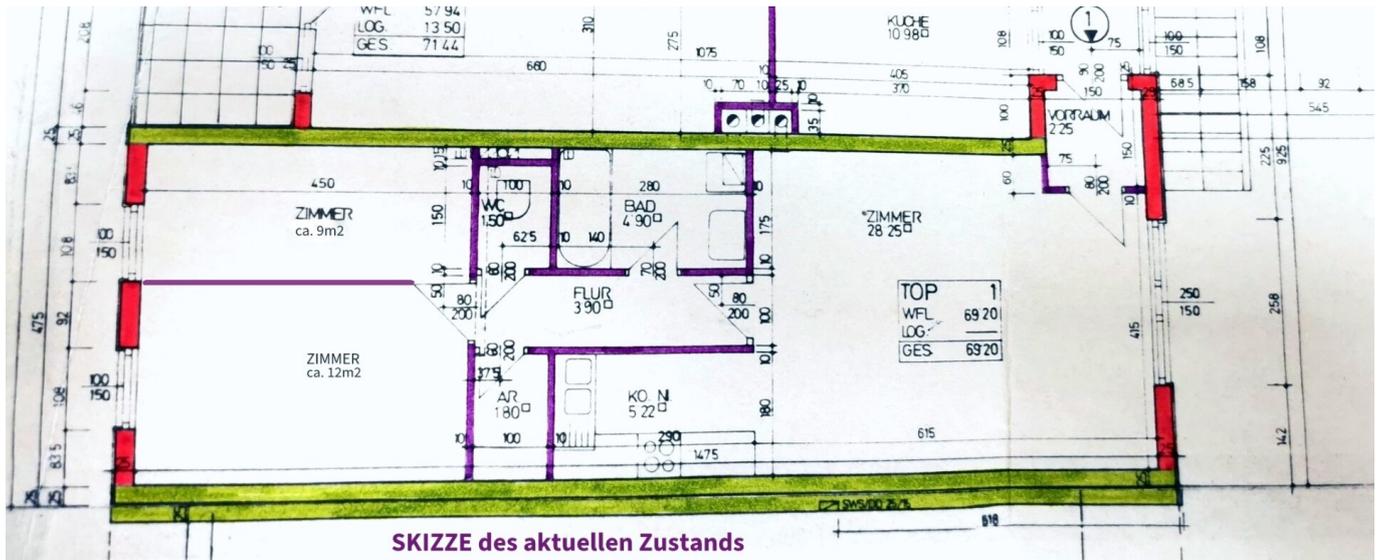
Kellerraum



Gemeinschaftsraum



Gemeinschaftsgarten



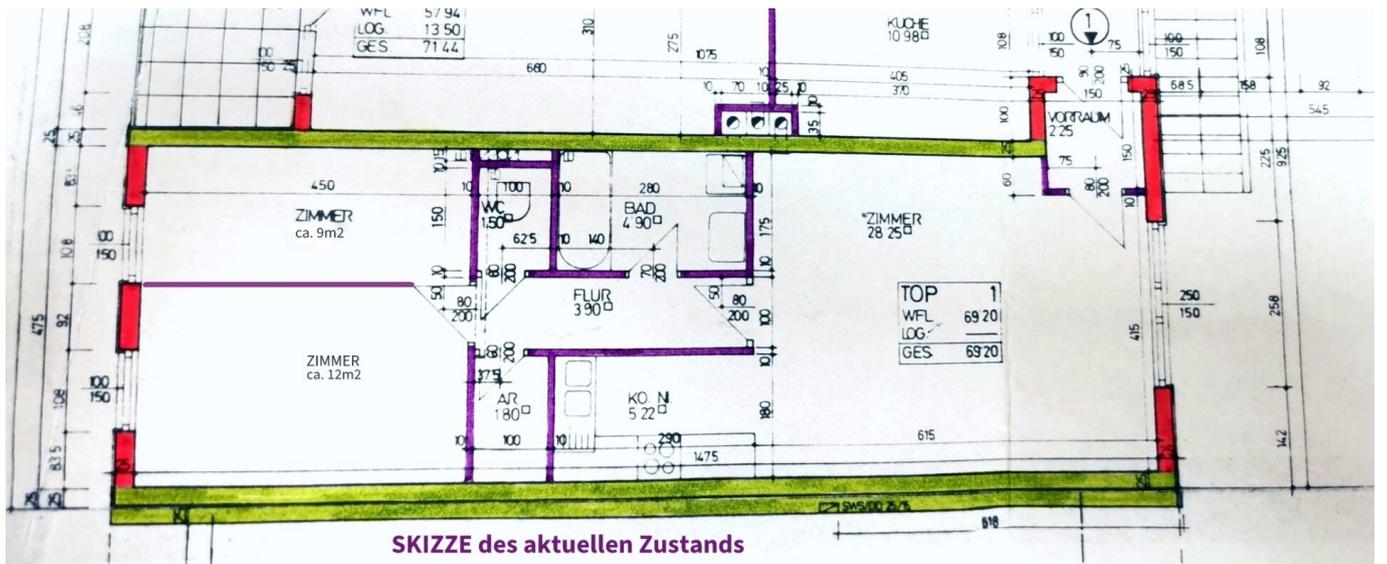
**MOSER**  
IMMOBILIEN

**EIN GUTES GEFÜHL:  
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“  
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

*Michaela-Christina Moser-Knoll*

0664/3418784      www.moserimmobilien.at







# Objektbeschreibung

**3002 Purkersdorf Zentrum**

**Neugasse 2-4**

**3 Zimmer-Eigentumswohnung in zentralster Purkersdorfer Ruhelage mit Garagenplatz und Gemeinschafts-Dachterrasse**

BJ 1988, hochwertig renoviert und modernisiert: Vollwärmeschutzfassade, dreifach verglaste Isolierfenster - HWB 50,8

Hochparterre

**Ca. 69m<sup>2</sup> zentral begehbare Wohnflächen plus großzügiges Kellerabteil und Eigentums-Garagenplatz sowie Gemeinschafts-Dachterrasse**

Vorraum, ca. 33m<sup>2</sup> große Wohnküche, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer (eine Zusammenlegung der zwei Zimmer ist möglich), Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Abstellraum, WC extra. Vom Treppenhaus begehbare Gemeinschafts-Dachterrasse und diverse Gemeinschaftsräume.

Gas-Etagenheizung

Eigentums-Garagenplatz

Großes Kellerabteil

Schöne Gemeinschaftsanlagen und allgemeine Räumlichkeiten

**Highlights:**

- sehr gepflegte, renovierte Wohnhausanlage
- ruhige, naturnahe Waldrandlage mit Zugang zum Wienerwald
- reichlich Stauraum in Wohnung und Kellerraum
- moderne 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster inkl. Sonnenschutz
- Sicherheitstüre
- gut geplante, schöne und neuwertige Komplettküche
- große gemeinschaftliche Dachterrasse mit Bilderbuch-Fernblick über Purkersdorf
- allgemeiner kleiner Garten, Fahrradabstellraum, Gemeinschaftsraum zur besonderen Verwendung
- Supermärkte, vielfältige Gastronomie, medizinische Versorgung, Bildungsstätten, Freizeiteinrichtungen, Kultur- und Sportstätten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- ca. 150m zum Purkersdorfer Hauptplatz mit diversen Veranstaltungen und Bauernmarkt
- ca. 250m zum Purkersdorfer Bahnhof, Bushaltestelle 20m vom Wohnhaus entfernt
- nur 4 Autominuten zur Wiener Stadtgrenze und 6 Autominuten ins Auhofcenter

**...diese freundliche, helle und komfortable Wohnung inmitten der schönen Wienerwald-Stadt Purkersdorf bietet ein unvergleichliches Wohlfühl-Ambiente. Die umfassende Infrastruktur, die großartige öffentliche Verkehrsanbindung und die herrliche Grün-Ruhelage lassen keine Wünsche offen...**

**Kaufpreis € 259.000,-**

BK: ca. € 225,- / mtl. inkl. Rücklage

Rücklage per 12.10.2023 ca. € 81.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.