

**Exklusive Dachterrassen-Maisonette in sensationeller  
Zentrumslage mit Wienerwald-Blick**



**Objektnummer: 94745**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 3002 Purkersdorf      |
| Baujahr:                      | 1899                  |
| Zustand:                      | Modernisiert          |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 160,00 m²             |
| Zimmer:                       | 5                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Stellplätze:                  | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | C 98,00 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,08                |
| Kaufpreis:                    | 690.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 329,80 €              |
| USt.:                         | 37,42 €               |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Alexander Pallendorf

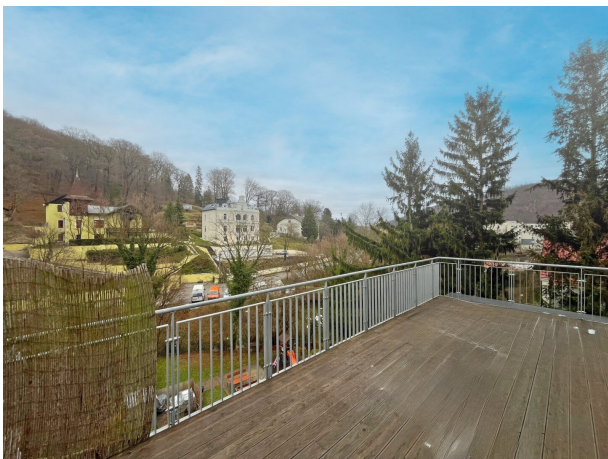
Rudi Dräxler Immobilien Treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

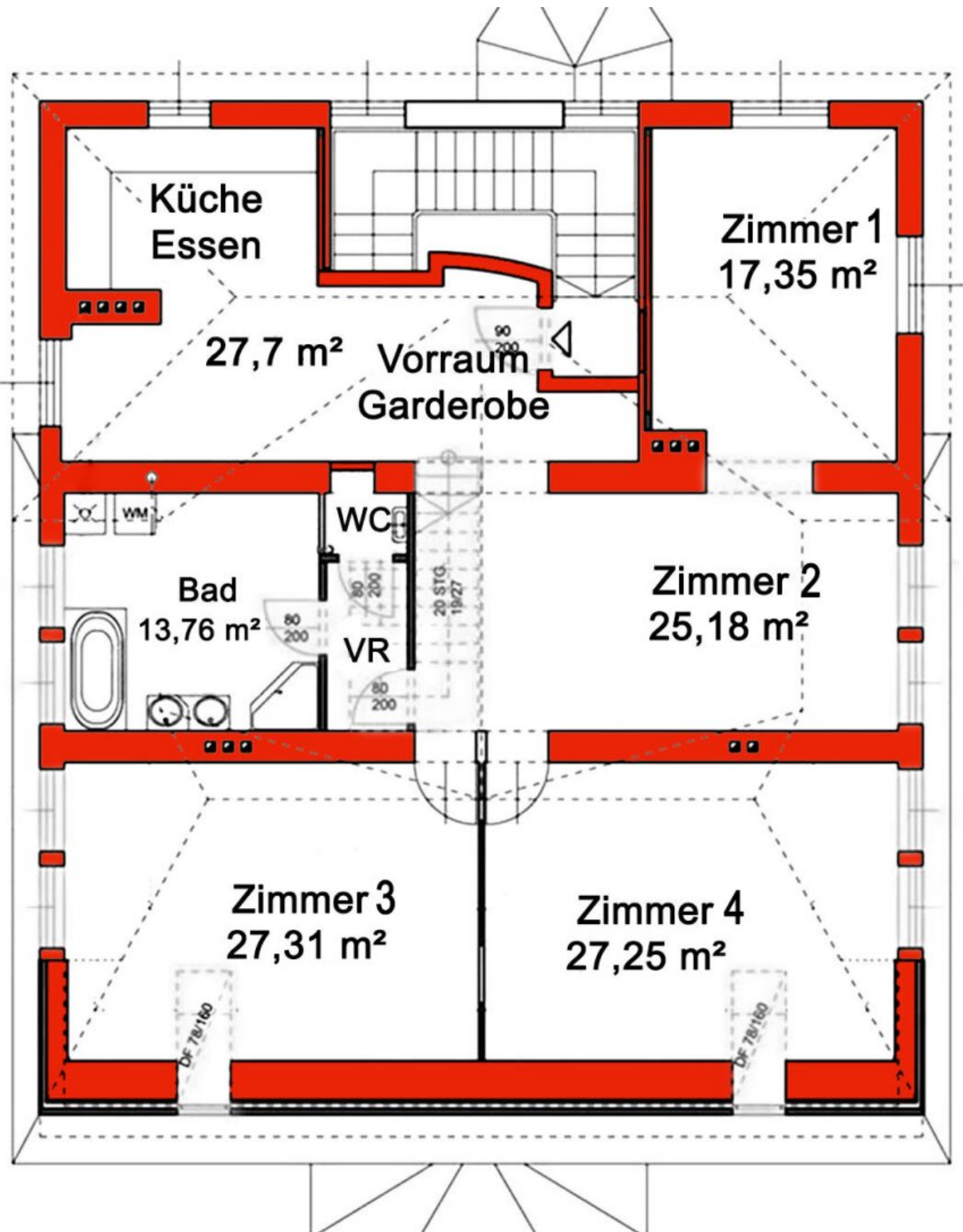
T +43 1 577 44 34  
H +43 664 88 36 14 14

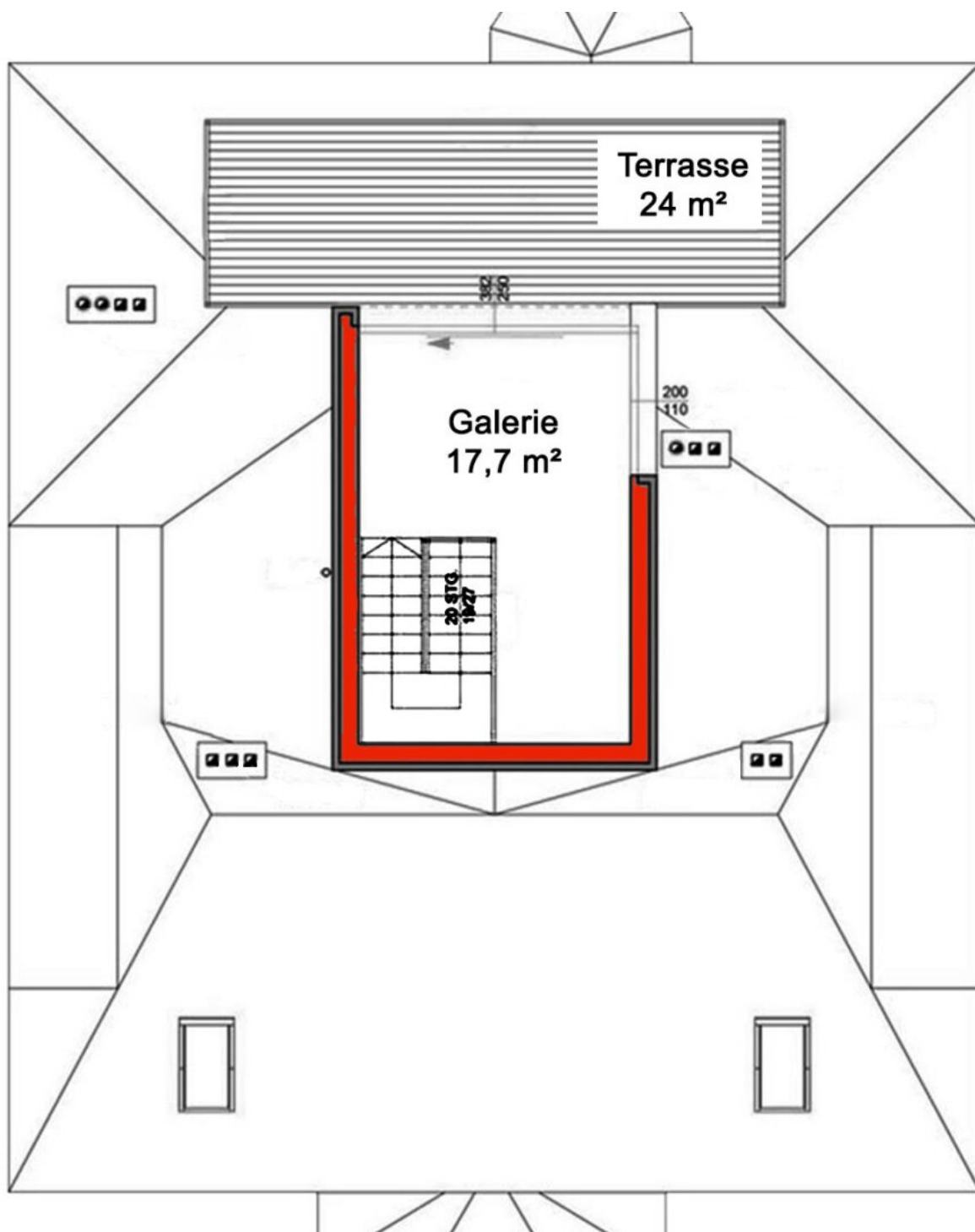
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

In den Jahren 2014 bis 2016 wurde die Villa umfassend saniert, wobei besonders darauf geachtet wurde, das äußere Erscheinungsbild zu bewahren. Die Hauszuleitungen wurden im Zuge der Sanierung ebenso neu hergestellt wie die Steigleitungen und die Elektrik im Haus. Telefon, Breitband-Internet und Kabel-TV wurden eingeleitet und das Dach komplett neu eingedeckt und isoliert.

Die Maisonette-Wohnung befindet sich im Dachgeschoß. Auf der Eingangsebene liegen der helle offene Wohnbereich, mit Vorraum, Küche, Essbereich und Wohnzimmer, drei Zimmer, das separate WC und das Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch. Die Küche verfügt dank durchdachter Planung über viel Stauraum sowie Sitzmöglichkeiten. Dem Studio im Obergeschoß ist die 24 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit wunderschönem Blick auf den Wienerwald vorgelagert. Die Beheizung erfolgt über eine Niedrigenergie-Fußbodenheizung. Zur Wohnung gehören 2 Stellplätze.

Durch die Zentrumslage werden die vielfältigen Infrastruktureinrichtungen der Stadtgemeinde Purkersdorf bequem zu Fuß erreicht, ebenso wie Bus und Bahn. Der Wienerwald liegt quasi hinter der Haustüre.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <6.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap