Garconniere mit Loggia in Südausrichtung innerhalb VOR Kernzone

Wohn-Schlafraum mit Loggia-Ausgang

Objektnummer: 94826

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	127,23 €
Sonstige Kosten:	77,14 €

Provisionsangabe:

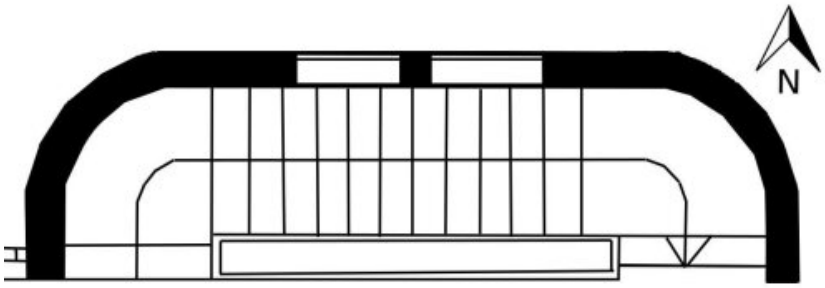
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

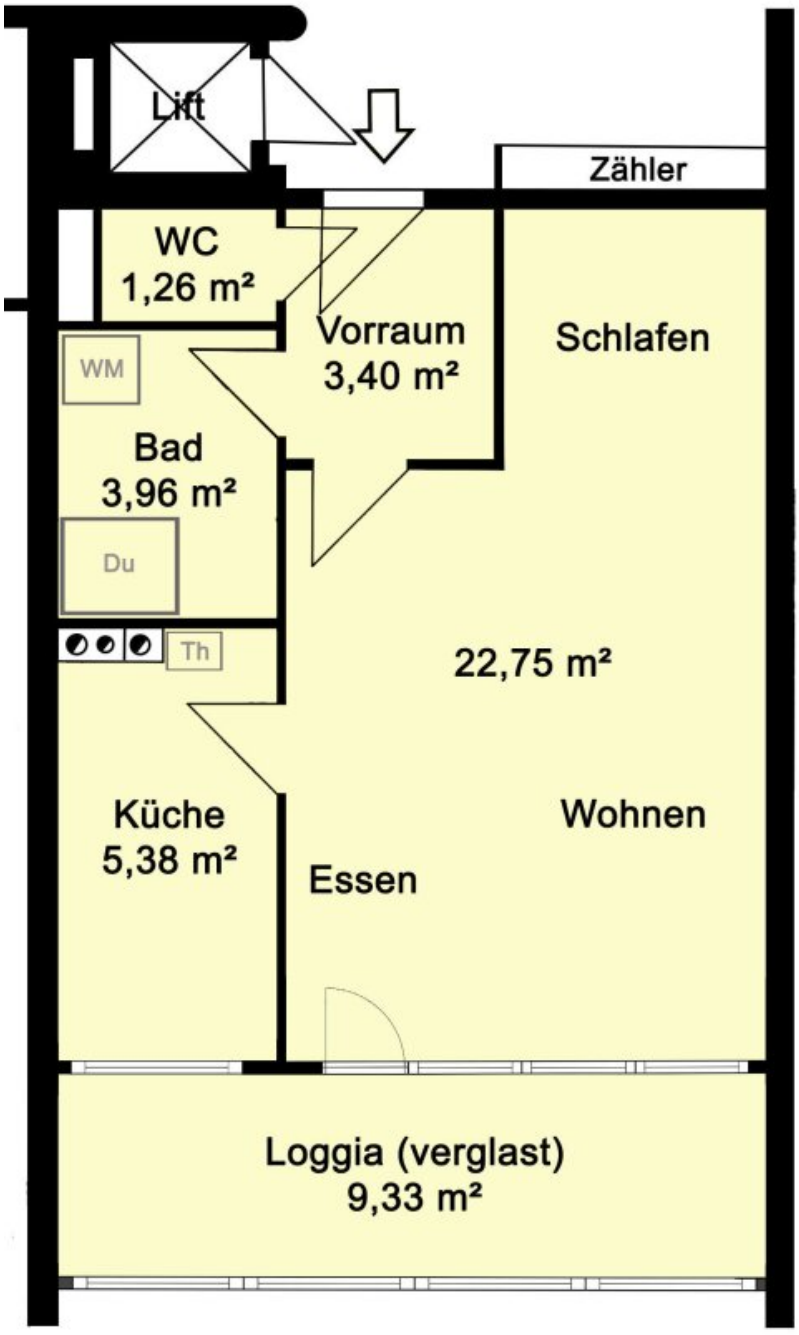
?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34


N

Laubengang


Lift
Zähler
WC
1,26 m²
Vorraum
3,40 m²
Schlafen
WM
Bad
3,96 m²
Du
Th
22,75 m²
Küche
5,38 m²
Essen
Wohnen
Loggia (verglast)
9,33 m²

Objektbeschreibung

Die 1973 erbaute, **gepflegte Wohnhausanlage mit weitläufigem Gemeinschaftsgarten** liegt nur 400 Meter nach der Wiener Stadtgrenze in Purkersdorf und ist durch die Nähe zur Schnellbahnhaltestelle Purkersdorf Sanatorium, die **innerhalb der VOR Kernzonengrenze** liegt, optimal an die Bundeshauptstadt Wien angebunden. Die S-Bahn braucht nicht einmal **zehn Minuten nach Wien Hütteldorf** oder ca. **17 Minuten zum Wiener Westbahnhof.** Autobushaltestellen Richtung Wien bzw. Purkersdorf befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe des Hauses.

Die **südlich, ruhig Richtung Garten** ausgerichtete Eigentumswohnung liegt **im 2. Liftstock** und unterteilt sich in **Vorraum, Duschbad, WC,** den ca. 23 m² großen **Wohnraum mit Schlafnische und Ausgang auf die Loggia,** und eine **separate Küche.** Das Bad mit **Waschmaschinenanschluss** wurde letztes Jahr komplett neu verfliest sowie Duschkabine und Waschbecken erneuert, 2020 wurden die Fenster von Wohnraum und Küche zur Loggia hin erneuert und seit 2019 sind in der Küche eine **Viessmann Brennwerttherme** und ein neuer Gasherd montiert. Die **Loggia** ist komplett **verglast** und **mit zwei großen Kipp-Schiebefenstern mit Insektenschutzgittern** versehen, Steckdose und Licht sind ebenfalls vorhanden, dem letzten Mieter diente sie als Büro.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein **Kellerabteil,** zwei Fahrradabstellräume stehen allen Bewohnen der Anlage zur Verfügung. Es besteht die Möglichkeit, nach Absprache mit der Hausverwaltung, einen PKW-Abstellplatz für derzeit nicht einmal € 6,00 im Monat zu benutzen.

Alle Infrastruktureinrichtungen der Wienerwald-Stadt Purkersdorf wie Schulen, Kindergärten, Banken, das Ärztezentrum am Hauptplatz sowie das Wienerwaldbad erreicht man in wenigen Minuten auch mit dem Fahrrad oder Bus. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet das ebenfalls nur wenige Minuten entfernte Shopping Center Auhof. Der Naturpark Sandstein-Wienerwald liegt unmittelbar vor der Haustüre und bietet neben markierten Wander- und Spazierwegen für Jung und Alt, eine Vielzahl an wunderschönen Laufstrecken und Sparzierwegen.

Aufgrund der tollen Lage eignet sich diese Wohnung sehr gut als Startwohnung oder auch für Anleger zur Weitervermietung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap