

Moderne Familienwohnung mit Eigengarten - Hauptplatznähe



Objektnummer: 95118

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmieta	1.471,00 €
Kaltmiete (netto)	1.235,00 €
Kaltmiete	1.471,00 €
Betriebskosten:	236,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

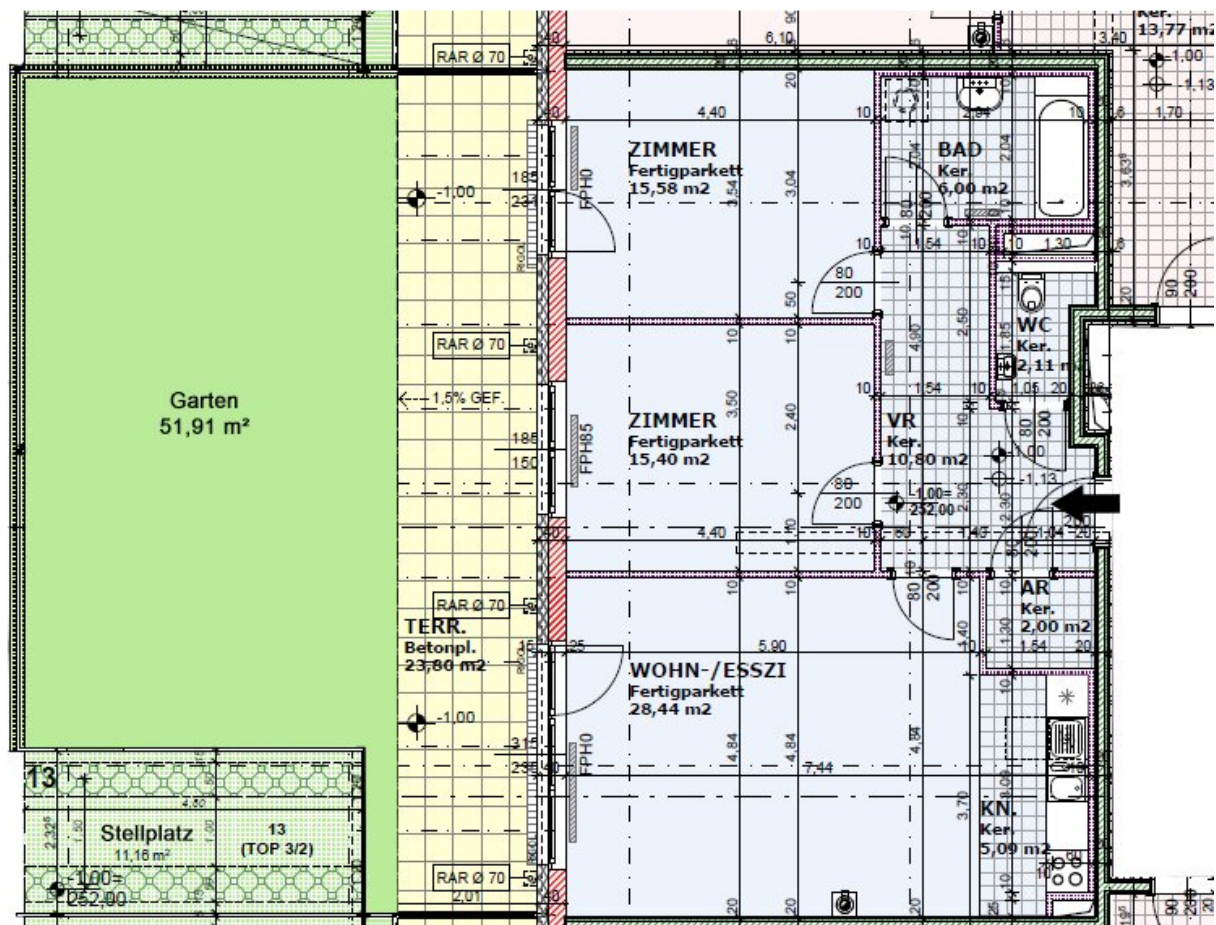












Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Mietobjekt wurde im Jahr 2008 unter Einsatz moderner Niedrigenergietechnologien errichtet – ein Garant für niedrige Verbrauchskosten und ein nachhaltiges Wohnklima. Die 3-Zimmer-Wohnung besticht durch einen offenen, lichtdurchfluteten Grundriss und eignet sich aufgrund des Raumangebots **ideal für eine Familie**.

Die Wohnung liegt ruhig **im Erdgeschoß** des ca. 50 m von der Straße zurückversetzten Hauses und besticht durch ihre **zentrale Südwestausrichtung** und den **sonnigen Eigengarten**. Nur wenige Schritte (ca. 500 Meter) trennen Sie vom lebendigen Hauptplatz, wo Einkaufsmöglichkeiten und Cafés auf Sie warten. Die Umgebung verbindet urbanen Komfort mit einem behaglichen, naturnahen Wohnambiente.

In Gehweite stehen zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Gastronomiebetriebe, Ärzte, Banken, Nahversorger, sowie ein umfassendes kulturelles Angebot zur Verfügung. Unmittelbar vor der Wohnhausanlage gibt es eine Bushaltestelle mit Direktverbindungen zum Bahnhof Purkersdorf Zentrum, den man auch zu Fuß nach ein paar Minuten erreicht, sowie nach Hütteldorf, Richtung Tulln oder nach Mauerbach. Die Wiener Stadtgrenze ist ca. 2,5 km entfernt. Der Wienerwald mit zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten liegt praktisch unmittelbar vor der Haustüre.

- **Standort:** Purkersdorf, Südwest-Ausrichtung, Nahversorger direkt daneben (Hofer), Kindergarten und Schule fußläufig, 500 Meter zum Hauptplatz
- Ebenerdig, barrierefrei, ruhig, 3 Zimmer, Bad/WC getrennt
- Nach Wien und Tulln: Busstation unmittelbar vor dem Haus, zur Westbahn 700 Meter
- **Baujahr:** 2008 in moderner Niedrigenergiebauweise
- **Zimmer:** 3-Zimmer-Wohnung
- **Besonderheiten:** Terrasse, **Eigengarten**
- **Nutzung:** Ideal als gemütliches Familien-Zuhause

Ausstattung im Detail

- **Wohnräume:** Drei **großzügig geschnittene Zimmer**, die individuell gestaltet werden können. **Parkettböden** in den Wohnräumen, Feinsteinzeug im Vorraum, Wannenbad und separates WC sind verflies. Waschmaschinenanschluss im Bad, Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Haus-SAT-Anlage, Magenta-Anschluss
- **Terrasse & Garten:** Eine weitläufige Terrasse (23 m², überdacht) sowie 52 m² Eigengarten laden zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein.
- **Kellerabteil**
- **PKW-Stellplatz:** Anmietung optional, direkt neben dem Garten, Miete € 35,-- + BK € 14,--
- **Nachhaltiges Bauen:** Die Errichtung in **Niedrigenergiebauweise** mit einer Hackschnitzel-Zentralheizung steht für moderne Technik, Effizienz und ein angenehmes Raumklima.
- **Komfort & Infrastruktur:** Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zu sämtlichen lokalen Annehmlichkeiten.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 1.471,-- und beinhaltet den Hauptmietzins sowie die Betriebskosten. Verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung, Kalt- und Warmwasser (ca. € 120,--) und Strom verrechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter. Eventuelle Kosten für Internet, Fernsehen oder Telefon gehen ebenfalls zu Lasten der Mieter. Die Kautions in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Klinik <6.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap