Familienwohnung mit 4 Zimmern und großem Balkon

Objektnummer: 6841

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,50 m²
Nutzfläche:	115,11 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	384.000,00 €
Betriebskosten:	300,73 €
USt.:	30,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Baumgarth

FH
Real

Objektbeschreibung

Zentrum Purkersdorf - Familienwohnung mit 4 Zimmern und Balkon

Die sehr gepflegte Wohnhausanlage wurde ca. 1980 errichtet und liegt mitten im Zentrum der Wienerwaldstadt Purkersdorf direkt an der Wiener Stadtgrenze.

Die Wohnung selbst liegt im 1. von 6 Geschossen des modernen Wohngebäudes. Aufgrund des durchdachten Grundrisses mit 3 zentral begehbaren Zimmern und einem durch das Wohnzimmer begehbaren Zimmer eignet sich diese Wohnung besonders für Familien mit Kindern oder für eine kombinierte Nutzung von Beruf und Wohnen unter einem Dach. Insgesamt stehen komfortable ca. 112 m² Wohnfläche zur Verfügung, die in Kombination mit einer Terrasse/Loggia viel Wohnqualität auch gerade für den gehobenen Anspruch bietet.

Ein modernes Raumkonzept gewährleistet die optimale Nutzbarkeit aller Räume.

Das helle, mit ca. 30 m² großzügig konzipierte Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf die ca. 9 m² große, sonnige Loggia/Balkon sowie den Zugang zum ca. 11 m² flächenmäßig kleinsten Zimmer. Ebenso besteht eine Durchreiche zur vollausgestatteten Küche mit Essplatz für die schnelle Küche.

Die beiden weiteren Schlafzimmer weisen beide mit rund 17 m² und 19 m² eine ähnliche Größe auf und verwöhnen mit einem schönen Ausblick in den günen Innenhofbereich.

Komplettiert wird das Raumangebot mit gleich zwei großen Abstellräumen und dem Bad mit barrierefreier Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Eine vom Bad getrennte Toilette ist auf diesem Wohnniveau obligatorisch.

Die Böden sind durchgehend mit Parkett sowie keramischen Belägen und einem Naturkorkboden in der Küche ausgeführt und gestalten sich somit sehr pflegeleicht. Die Beheizung und Versorgung mit Warmwasser wird durch eine eigene Gastherme mit Raumradiatoren effizient garantiert.

Ein zugehöriges, sehr großes und straßenseitig ebenerdig zugängliches Kellerabteil sorgt für zusätzlichen, praktischen Stauraum. Durch den Zugang über das Kellergeschoß ist auch ein komplett barrierefreier Zugang zur Wohnung von der Straße gegeben.

Die Wohnhausanlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen unterzogen. Der Innenhof gleicht einer ruhigen, grünen Oase, auch ein Kinderspielplatz wird geboten.

Direkt vor der Haustüre findet sich genügend Parkmöglichkeit und natürlich auch der Zugang

zum Naherholungsgebiet "Wienerwald". Der unter strengem Naturschutz stehende Wienerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche oder auch geruhsame Erholung. Ob Montainbiken, Jogging oder besinnliche Spaziergänge. Alle Aktivitäten lassen sich ohne weitere Umwege direkt von der eigenen Haustüre starten.

Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie mittels der eng getakteten S-Bahn in nur 10 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss oder Sie gelangen in weiteren 5 min. zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Die Bahnstation liegt nur wenige Fußminuten entfernt (Purkersdorf Zentrum). Die Kernzone Wien liegt nur 2 Bahnstationen entfernt, ab der Station Purkersdorf Sanatorium befinden Sie sich im umfassend ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz der Großstadt Wien. Die nächste Busstation mit Anschluss nach Hütteldorf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (nur 2 Minuten Fußweg).

Für die Versorgung für den täglichen Bedarf steht im direkt vor der Haustüre liegenden Stadtzentrum von Purkersdorf ein großer Lebensmittel Diskonter, zahlreiche Geschäfte, Banken, das Ärztezentrum, Apotheke, etc. zur Verfügung. Ebenso läßt sich im nahen Auhofcenter eine riesige Auswahl an Geschäften, Lokalen und Vergnügungseinrichtungen binnen weniger Minuten erschließen.

Die Gemeinde Purkersdorf selbst liegt direkt an der westlichen Wiener Stadtgrenze mitten im Wienerwald.

Mit ihren aktuell ca. 9700 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund der hervorragenden Infrastruktur mit der zentralen Fußgängerzone rund um den Hauptplatz und der absoluten geographischen Nähe zu Wien ein begehrtes Wohngebiet für Menschen, die die Lebensqualität des grünen Umfeld des Wienerwald mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstil der Großstadt Wien kombinieren möchten.

Ein vielfältiges kulturelles und sportliches Angebot und die Positionierung als Schulstadt mit eigener Volks- und Neuer Mittelschule sowie einem der größten öffentlichen Gymnasien Österreichs lassen die Kleinstadt als eine der begehrtesten Wienerwald Gemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes und dem in den letzten Jahrzehnten stetig steigenden Preisniveau gut dokumentiert.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 554 1274 gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <6.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
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 <6.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap