

## **Moderne 4-Zimmer-Wohnung im Wienerwald - provisionsfreier Erstbezug**



Neben dem Küchenbereich befindet sich der Abstellraum

**Objektnummer: 1548**

**Eine Immobilie von CS Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3002 Purkersdorf                        |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 87,51 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 32                                      |
| Keller:                       | 4,05 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 507.900,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.803,91 €                              |

## Ihr Ansprechpartner

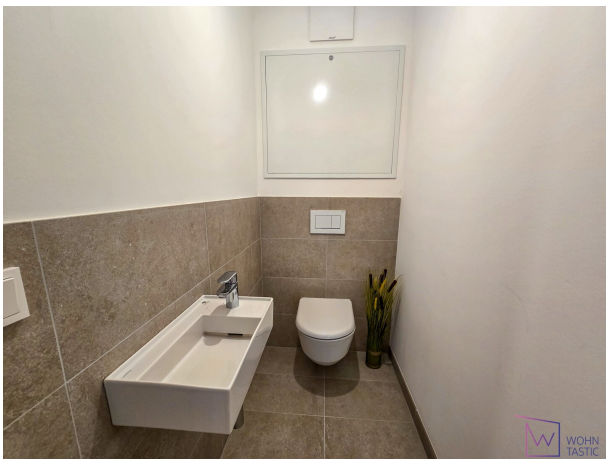


**Claudia Schediwy**

Wohntastic GmbH  
Heiligenkreuzer Straße 9  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 48 48 48 0

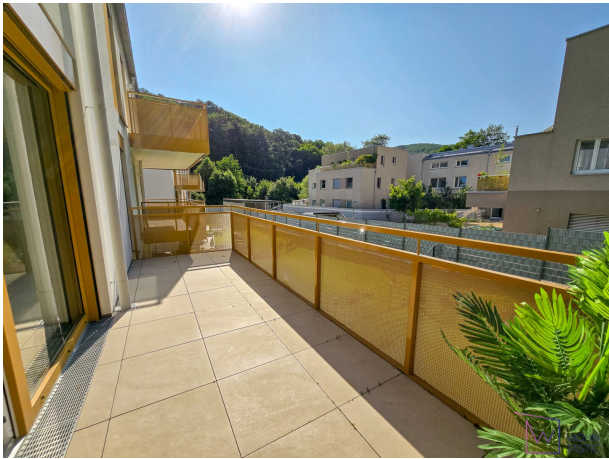
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



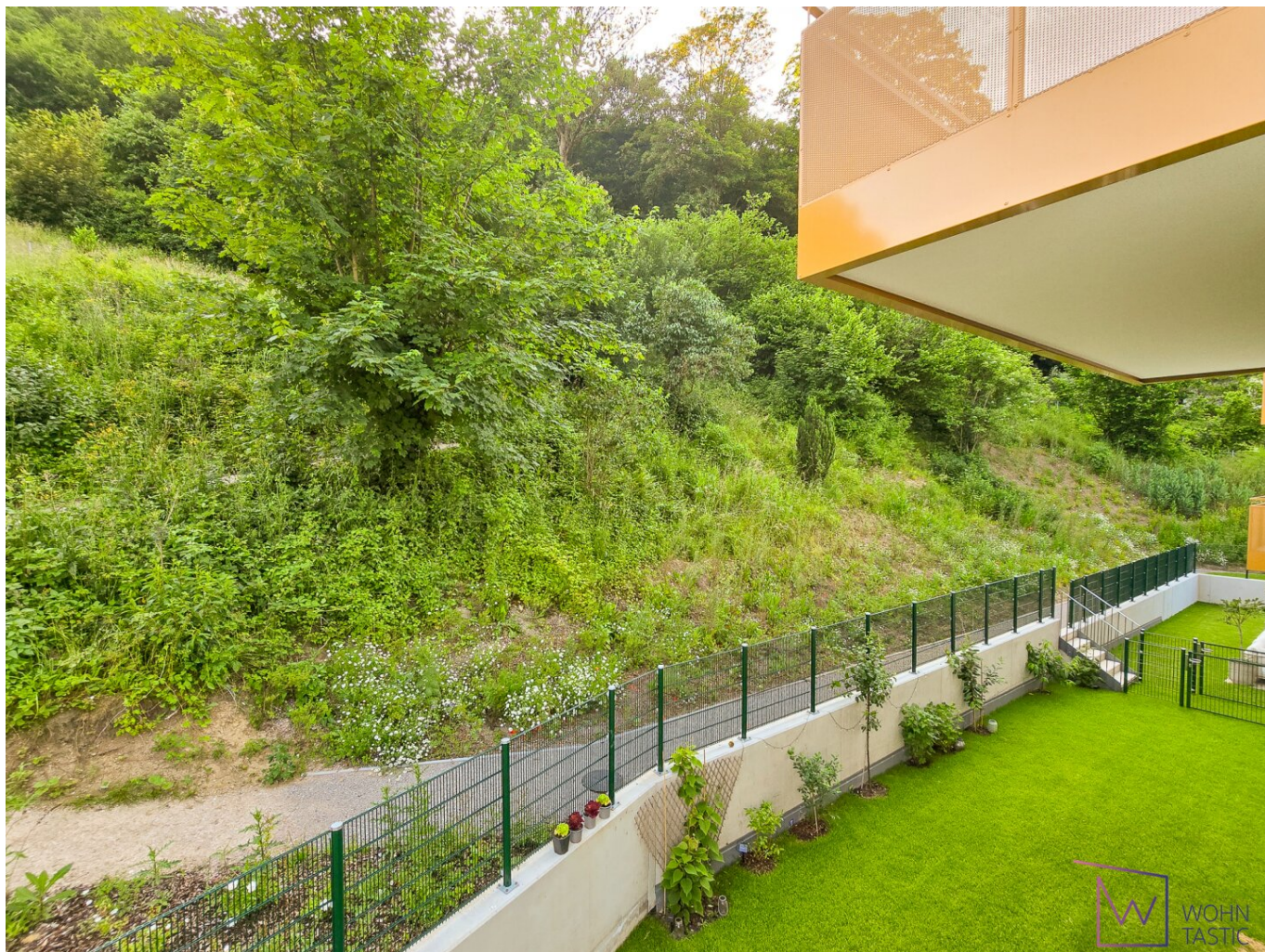
















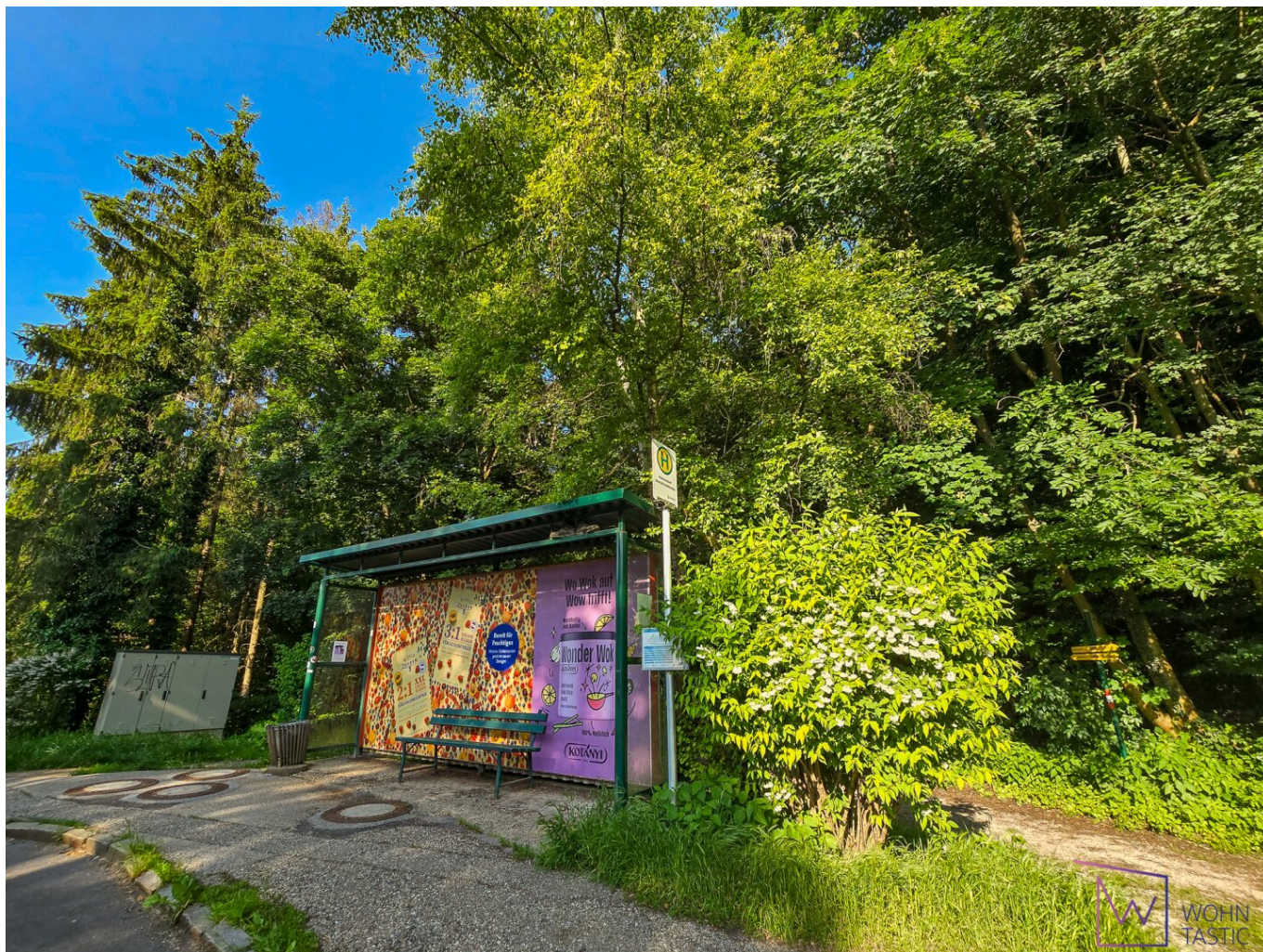




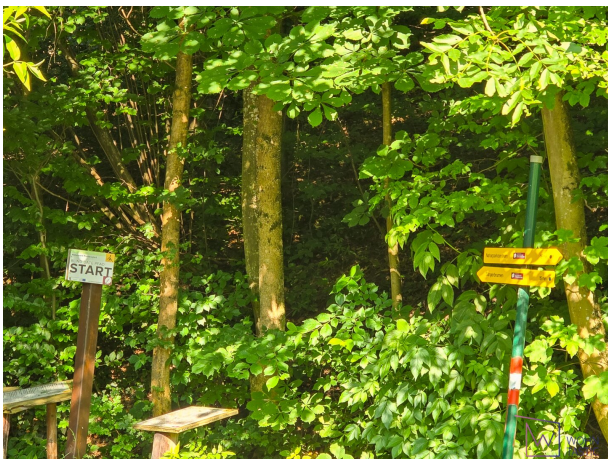








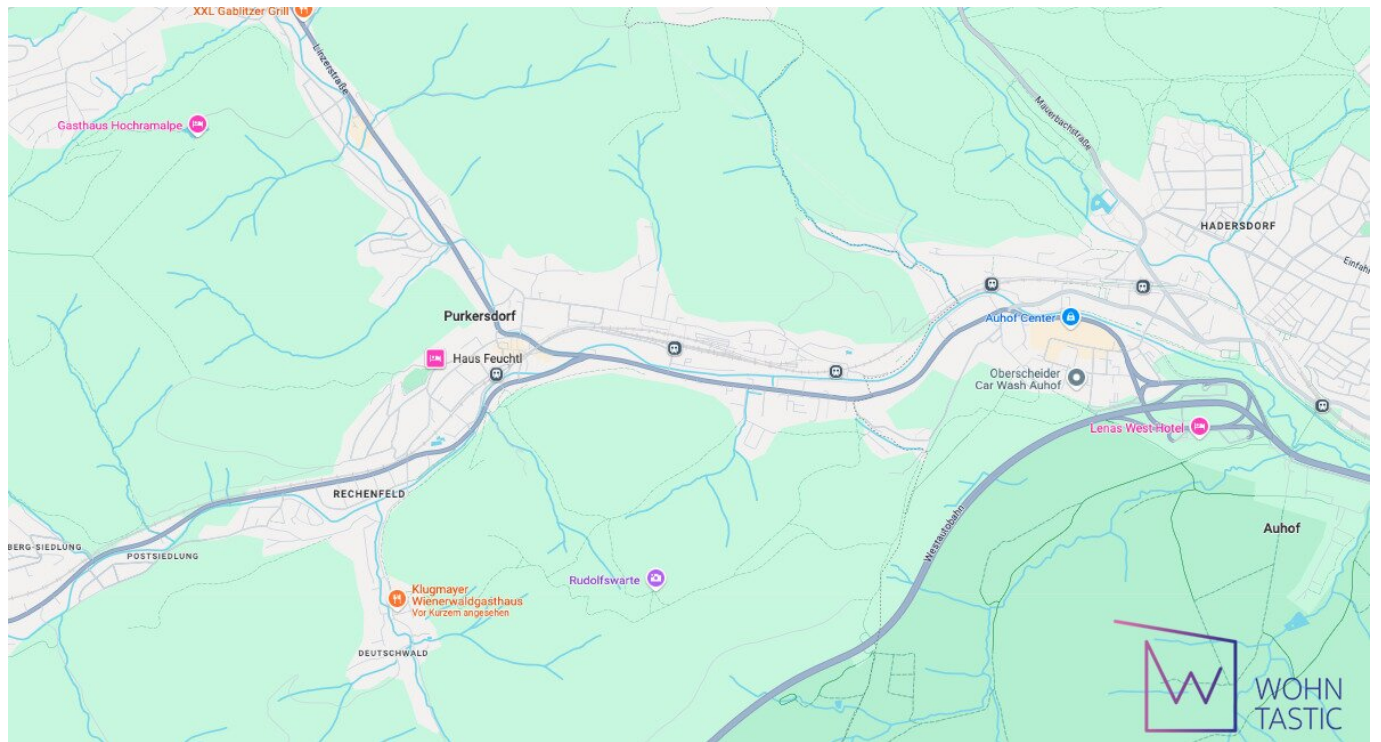














## Objektbeschreibung

Diese knapp 88 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 4 Zimmern, 2 Bädern und einem Gäste-WC ist optimal angelegt und lässt somit kaum Wünsche offen. Ein ca. 12 m<sup>2</sup> großer Süd-Balkon erweitert Ihren Lebensraum und hebt die Wohnqualität nochmals erheblich. Die Wohnung ist barrierefrei von der Tiefgarage mit dem Aufzug zu erreichen. Sämtliche Räume sind zentral angelegt und sehr hell durch bodentiefe Fensterflächen. Außenliegende elektrische Raffstores helfen Ihnen, die Hitze draußen zu lassen oder einfach die Räume individuell zu verdunkeln. Über den Fußboden temperieren Sie die Wohnung auf komfortable Weise im Winter (Wärmeabgabe) wie auch im Sommer (Kühlung). Die zentrale Photovoltaik-Anlage unterstützt die Luft-Wärme-Pumpe bei ihrer Tätigkeit und spart somit wesentlich Energie. Neben den zentral begehbaren Wohnräumen besticht diese Wohnung durch 2 Badezimmer (mit Dusche und Wanne), einem zweiten, separaten WC mit Handwaschbecken sowie einem großen Abstellraum direkt bei der Küche. Eichenparkett und mediterrane Fliesen stehen für ein hohes Ausstattungsniveau. Großzügige Nebenräume für die Fahrräder und ein kleiner Spielplatz runden das Angebot ab. Genießen Sie schöne Stunden auf dem sonnigen Balkon mit Blick in die Natur und fernab vom Autolärm.

Die Wohnung besticht durch ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und wird zudem provisionsfrei angeboten. Hier bekommen Sie beste Ausstattungs-Qualität, viel Raum zum Wohnen bei knapp kalkulierten Preisen. Bei Bedarf können Sie 1-2 Garagenstellplätze im Eigentum erwerben, um stressfrei und trocken von der Tiefgarage direkt zu Ihrer Wohnebene zu gelangen.

Neugierig geworden? Werfen Sie am besten gleich einen Blick in dieses einmalige Objekt und besuchen Sie unseren [virtuellen Rundgang](#) (Zur Sicherung der Privatsphäre ist eine einmalige, kostenlose Registrierung für die Gesamtansicht erforderlich).

### RAUMAUFTEILUNG:

- zentrales Vorzimmer (ca. 10,8 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (ca. 12,7 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 11,2 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (ca. 29,7 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 4 (ca. 10,4 m<sup>2</sup>)



- Bad 1 mit WC, Wanne und WM-Anschluss (ca. 5,7 m<sup>2</sup>)
- Bad 2 mit Dusche (ca. 2,8 m<sup>2</sup>)
- WC mit Waschbecken (ca. 2,6 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (ca. 2,6 m<sup>2</sup>)
- Balkon (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Lagerraum im Keller (ca. 4 m<sup>2</sup>)

#### **ENERGIEVERBRAUCH:**

HWB: 28,3 l Klasse: B, fGEE: 0,69 l Klasse A+

#### **SONSTIGE ANGABEN:**

Der Kaufpreis für diese schöne barrierefreie Balkon-Wohnung mit 4 Zimmern und einer Wohnnutzfläche von ca. 87,51 m<sup>2</sup> und einem ca. 12 m<sup>2</sup> großen Süd-Balkon im Erstbezug inkl. Lagerraum im Keller beträgt 507.900 EUR.

#### **Rechtlicher Hinweis:**

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten für die Vertragsserrichtung und Steuern an. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Unsere Tätigkeit bleibt für Sie in jedem Fall kostenfrei. Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum



Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

**Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:**

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

[c.schediwy@wohntastic.at](mailto:c.schediwy@wohntastic.at)

Mobil: +43 676 48 48 48 0

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Klinik <4.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap