

## **Exklusive Maisonette mit Dachterrasse im Purkersdorfer Zentrum**



Wohnzimmer Ausgang Dachterrasse

**Objektnummer: 95174**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	2.300,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.994,97 €
<b>Kaltmiete</b>	2.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	286,10 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	18,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



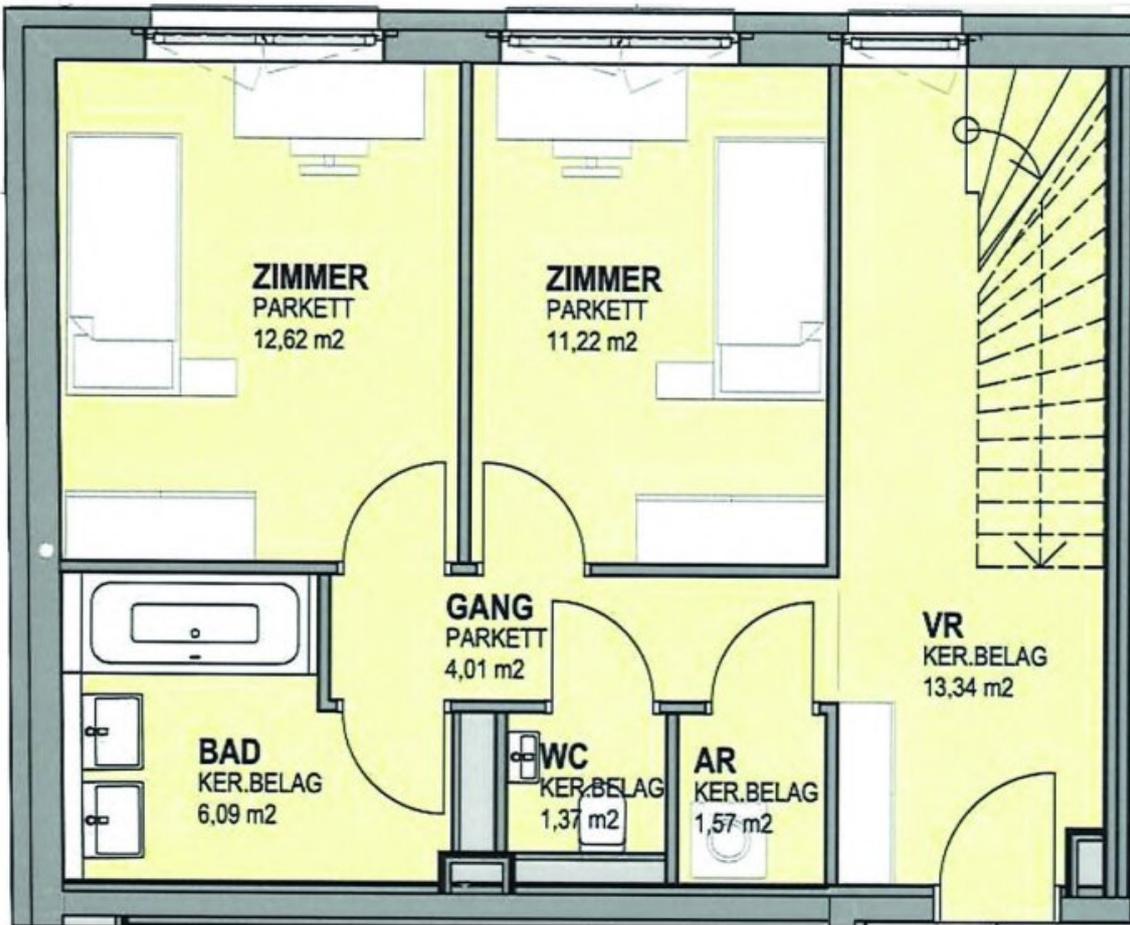
**Mag. Irene Dräxler**



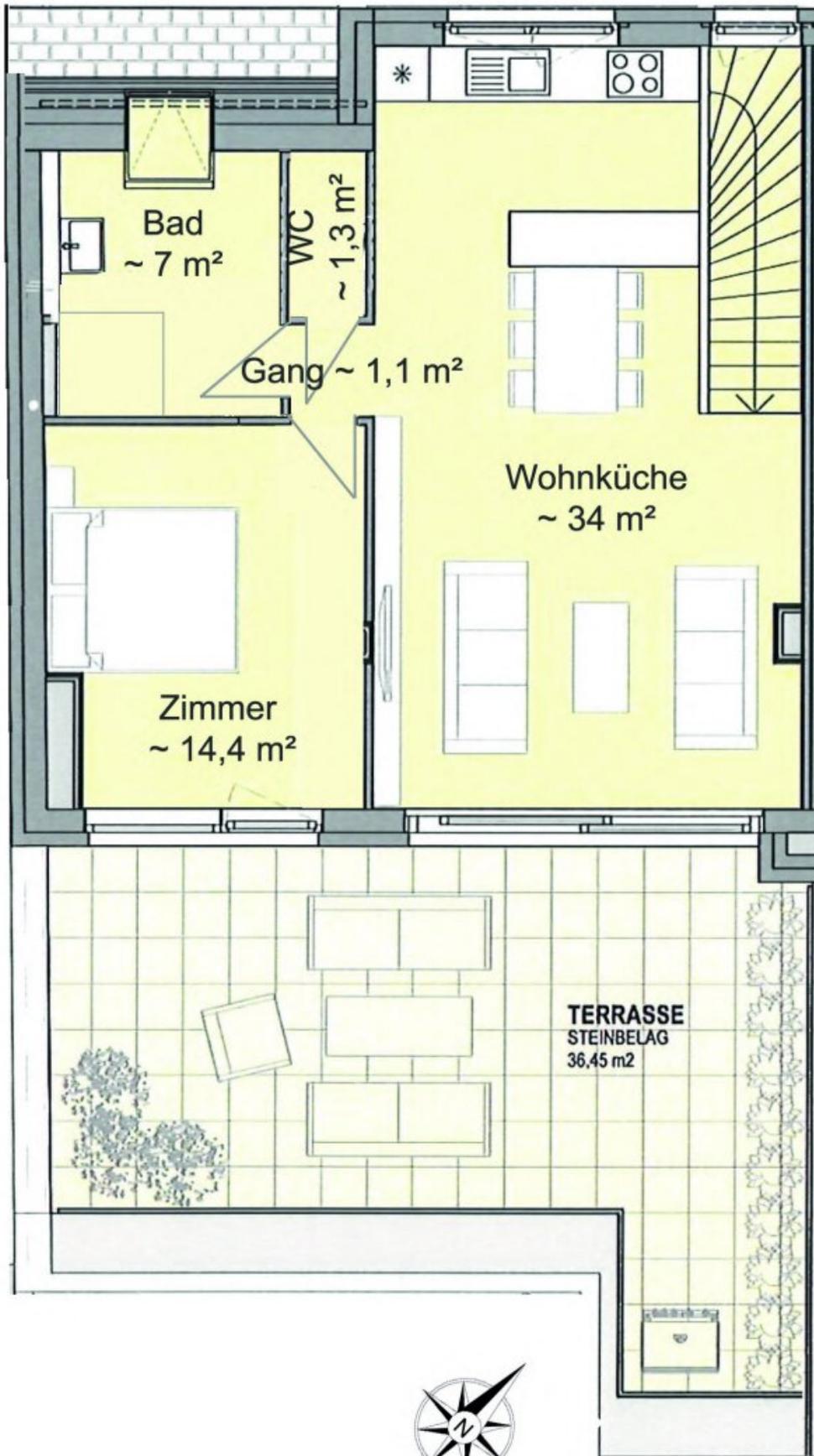








TOP 22



## Objektbeschreibung

Diese **exklusive 4-Zimmer-Maisonette** mit Blick auf den Wienerwald bezaubert durch ihr ideales Wohnkonzept und eine großzügige Terrasse. Sie befindet sich nur **ca. 200 Meter vom Purkersdorfer Hauptplatz** entfernt in einem im Jahre 2019 errichteten **Niedrigenergiehaus**.

Das barrierefrei gestaltete Gebäude bietet aufgrund erstklassiger Ausstattung **Wohnkomfort auf höchstem Niveau**. Die **ökologische und ökonomische Pelletheizung** des Niedrigenergiehauses trifft den nachhaltigen Zeitgeist. Es gibt in allen Wohnräumen **Fußbodenheizung**, eine **Klimaanlage** ist vorinstalliert, die Wohnräume sind mit Eichen-Parkettboden ausgestattet, die Nassräume sind verflies.

Mit dem Lift gelangen Sie bequem und trockenen Fußes von der Tiefgarage in die neuwertige Wohnung **im 1. Dachgeschoß**. Auf **Ebene 1** befindet sich der Eingangsbereich, **zwei Zimmer** (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer), ein **Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken**, ein separates WC und der Abstellraum mit WM-Anschluss. Auf **Ebene 2** verteilen sich die **lichtdurchflutete Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse**, ein **Schlafzimmer** sowie ein **weitere Bad mit Dusche** und ein separates WC. Die EWE-Küche ist mit hochwertigen Geräten von Siemens bzw. Liebherr ausgestattet, das Kochfeld inklusive Dunstabzug ist von Bora. Das besondere Highlight ist die südöstlich ausgerichtete, **ca. 37 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** mit **freiem Blick in den Wienerwald** und auf die Kirche am Purkersdorfer Hauptplatz.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage, ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie ein praktischer, ca. 10 m<sup>2</sup> großer Abstellraum im 1. Stock vervollständigen das Angebot, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum stehen allen Bewohnern des Wohnhauses zur Verfügung.

Eine **Bushaltestelle** der Linien 451, 452, 453 und 458 mit den Destinationen Wien Hütteldorf, Gablitz, Mauerbach, Wolfsgraben oder Pressbaum befindet sich **unmittelbar vor dem Haus**. In wenigen Gehminuten erreicht man den **Bahnhof Purkersdorf Zentrum** mit Verbindung nach Wien und das charmante Stadtzentrum von Purkersdorf mit diversen Einkaufsmöglichkeiten. Mit der S50 oder dem REX ist man in ca. sieben Minuten am **Bahnhof Hütteldorf** (U4, Schnellbahn) bzw. erreicht man innerhalb einer Viertelstunde den Westbahnhof. Das **Wienerwaldbad** ist ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu Fuß, noch schneller und bequemer mit dem Fahrrad erreichbar.

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 <6.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap