# Charmante 5-Zimmer Villenetage mit traumhafter Terrasse und Wienerwaldblick am Sagberg

Terrasse

## Objektnummer: 95196

## Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3011 Purkersdorf |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 157,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 65,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,68 |
| **Gesamtmiete** | 2.350,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.350,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.350,00 € |

**Infos zu Preis:**

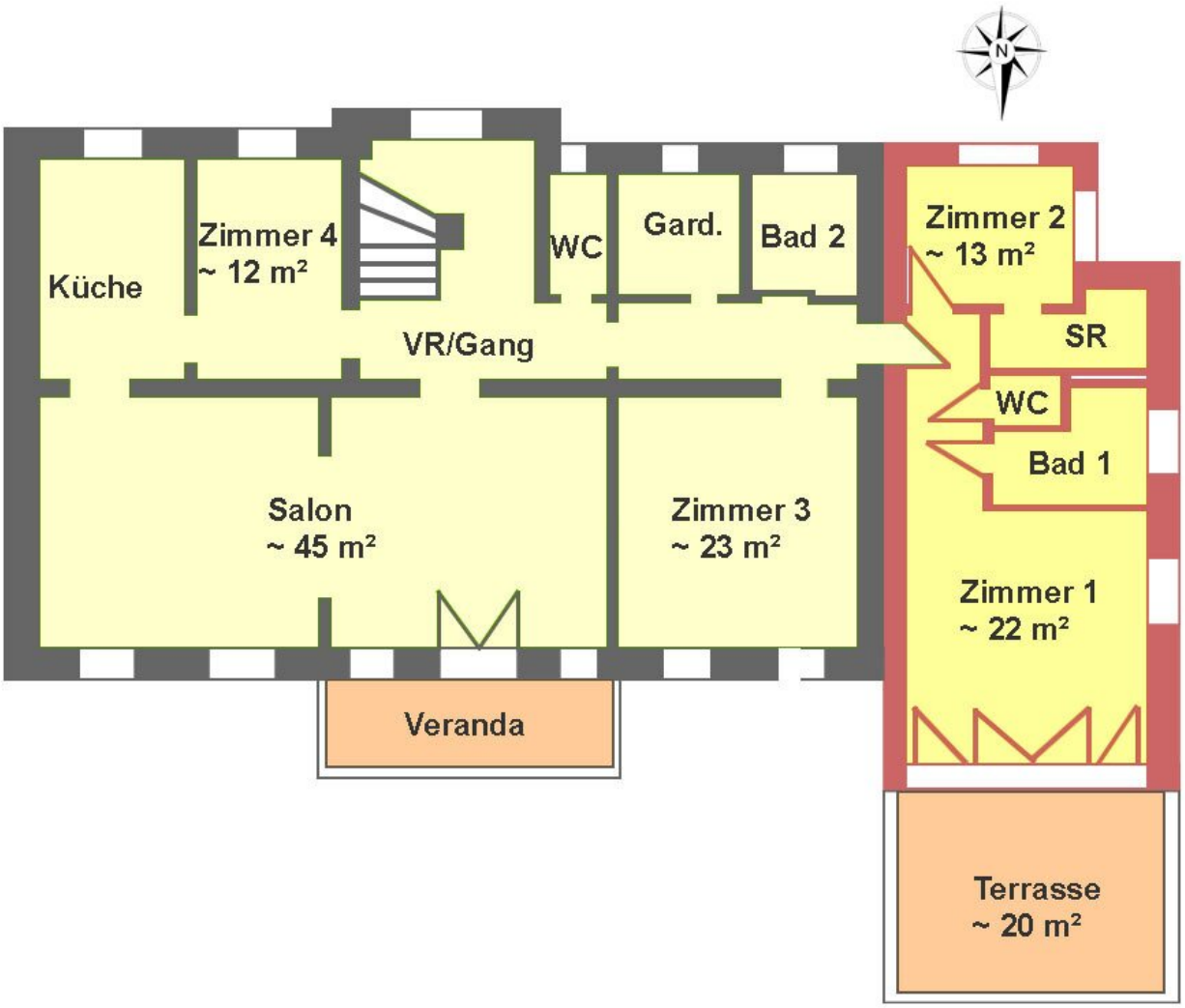
inkl. BK, Gemeindeabgaben, Hausvers., Gartenpflege, Schneeräumung, Rauchfangkehrer, Heizungsservice

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Elisabeth Greutter**


N
Küche
Zimmer 4
~ 12 m²
WC
Gard.
Bad 2
Zimmer 2
~ 13 m²
VR/Gang
SR
WC
Bad 1
Salon
~ 45 m²
Zimmer 3
~ 23 m²
Zimmer 1
~ 22 m²
Veranda
Terrasse
~ 20 m²

# Objektbeschreibung

**Rarität! Jahrhundertwendevilla kombiniert mit modernem Neubau !**

Die Villa besticht durch die unmittelbare Nähe zur Bundeshauptstadt Wien und der traumhaften Grünruhelage im Wienerwald.

Ursprünglich wurde die Wienerwaldvilla 1894 erbaut, 2007 wurde sie um einen Neubau mit Terrasse erweitert und komplett thermisch saniert und modernisiert.

Die großzügige Beletage befindet sich im 1. Stock mit herrlicher Veranda, hochwertigen Parkettböden und großen, weißen Flügeltüren.

Auf ca. 157 m² werden auf einer Ebene vom Vorraum kommend eine Garderobe, ein WC sowie ein Bad mit Wanne geboten. Ostseitig liegt der neue Flügel der Villa, hier befinden sich ein Zimmer mit angeschlossenem Schrankraum ein separates WC, ein weiteres Bad mit Eckbadewanne sowie ein helles, freundliches Zimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die ca. 20 m² große Südterrasse mit Traumblick.

Besonders beeindruckend ist der große, stilvolle Salon mit Kachelofen, hochwertigem Parkett und Ausgang auf die verglaste Veranda. Vom Salon gelangt man in die Einbauküche mit Markengeräten und in ein weiteres Zimmer, das vielseitig als Esszimmer, Büro usw. genützt werden kann. Ein weiteres Zimmer mit wunderschönem Ausblick liegt südseitig neben dem Salon.

Grünruhelage mit guter öffentliche Anbindung: Die Bahnstation Unter-Tullnerbach (S50) ist über einen öffentlichen, beleuchteten Weg in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Ortszentrum mit Nahversorger, Ämter, Banken, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegt an der nächsten Bahnstation bzw.in ein paar Autominuten entfernt. Diverse Infrastruktureinrichtungen der Marktgemeinde Tullnerbach sowie der Wienerwaldsee sind mit dem Fahrrad aber auch gut zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung wird zunächst auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vergeben. Der Gesamtmietpreis inklusive MwSt., Betriebskosten, Gemeindeabgaben, Hausversicherung, Gartenpflege, Schneeräumung und Rauchfangkehrer, beträgt € 2.350,-- pro Monat, die Kaution € 7.050,--. Strom- inklusive Heizkosten sind anteilsmäßig mit dem Hauseigentümerabzurechnen, etwaige Telefon- und Internetkosten direkt mit dem Anbieter. Zur Mitbenützung steht der Garten sowie ein Autoabstellplatz zur Verfügung.

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 <3.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap