

# Über 4 % Rendite! Wohn- und Geschäftshaus / Zinshaus am Purkersdorfer Hauptplatz



**Objektnummer: 95250**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	319,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	376,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.140.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

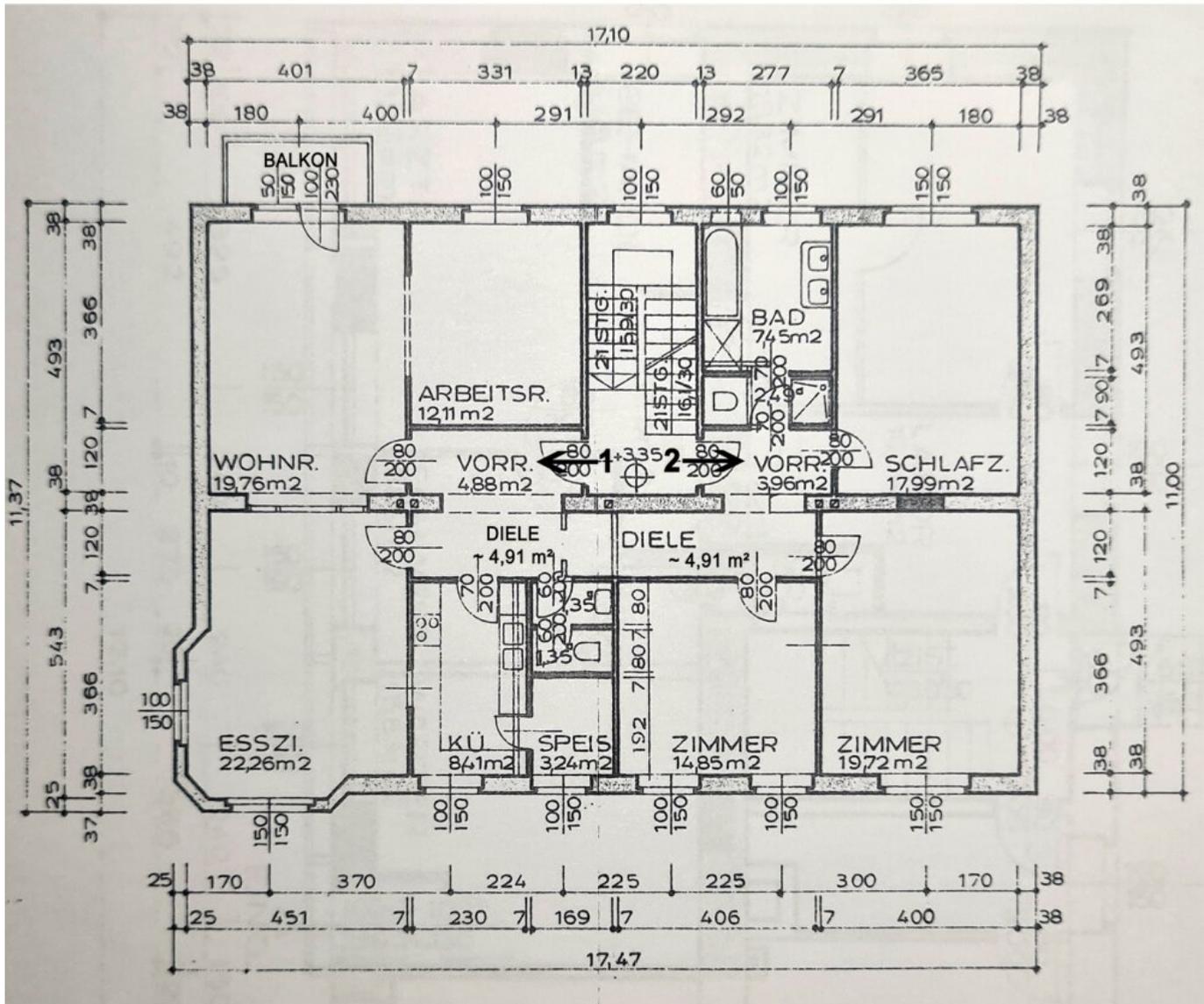
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

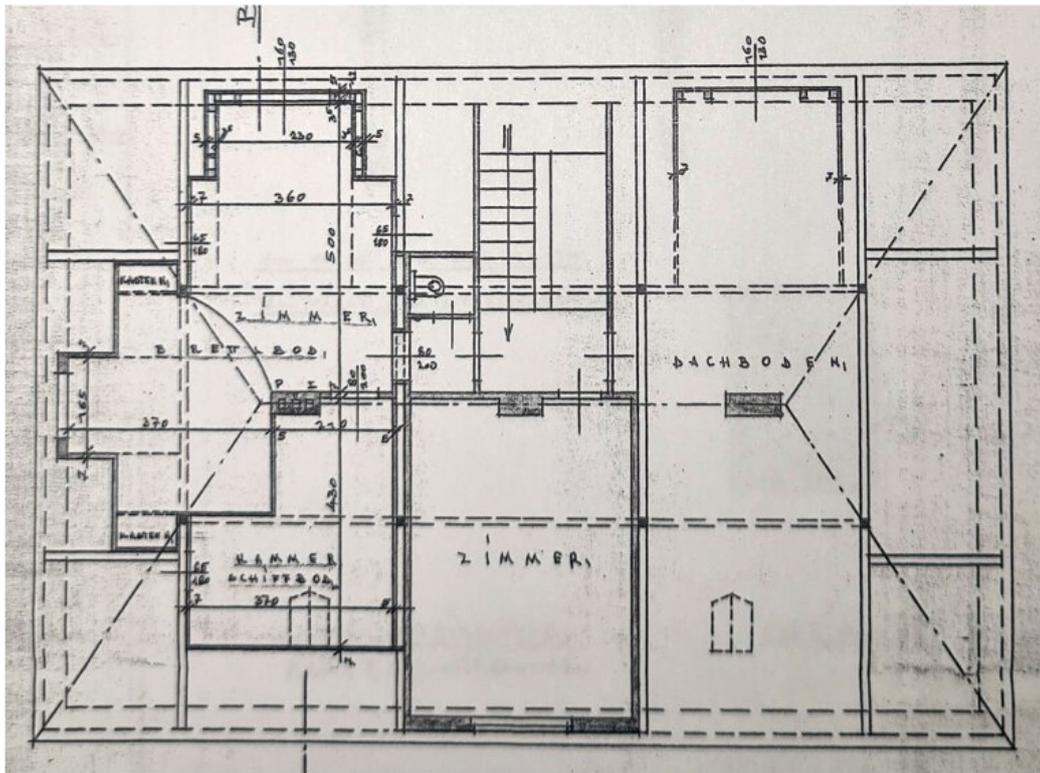
T +43 1 577 44 34











## Objektbeschreibung

**Purkersdorf** ist eine beliebte Wienerwaldstadt angrenzend an den westlichen Wiener Stadtrand und bietet eine hervorragende Kombination aus **städtischer Infrastruktur** und **hohem Freizeitwert**:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Geschäfte, Supermärkte und Gastronomieangebote direkt am Hauptplatz
- **Bildung & Betreuung:** Kindergärten, Volksschule, Neue Mittelschule, Musikschule sowie weiterführende Schulen in der Umgebung
- **Freizeit & Natur:** Biosphärenpark Wienerwald mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Kulturveranstaltungen, Gastronomie, Sportanlagen
- **Nähe zu Wien:** Rasche öffentliche Anbindung, schnelle Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt

## Lagebeschreibung

- Das Zinshaus befindet sich **in bester zentraler Lage direkt am Hauptplatz von Purkersdorf**, auf einer markanten Eckparzelle mit hoher Sichtbarkeit und Frequenz.
- **Öffentliche Anbindung:** Bahnhof **Purkersdorf Zentrum** in unmittelbarer Nähe (150 Meter) - Direkte Schnellbahnverbindung nach Wien: ca. **15–20 Minuten** zum Wiener Westbahnhof, Autobushaltestelle nur ca. 180 Meter

## Objektdetails

- **Objektart:** Zinshaus / Wohn- & Geschäftshaus
- **Baujahr:** 1880 (ursprünglich eingeschößiges Geschäftsgebäude)
- 1930: Aufstockung um ein Vollgeschoß und Dachgeschoß
- 1934: teilweiser Ausbau des Dachgeschoßes

- **Grundstücksgröße:** 267 m<sup>2</sup> (im Grenzkataster)
- **Widmung:** Bauland Kerngebiet, 100 % verbaubar bis Bauklasse II, Altortgebiet
- **Bauweise:** Massives Mischmauerwerk, Gaupen, Walmdach

## Nutzflächen

- **3 Wohnungen** (1. Stock: ca. 71 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup>, Dachgeschoß: 57 m<sup>2</sup>)
- **1 Geschäftslokal:** 116 m<sup>2</sup> (ehem. Fleischerei Ströbel, jetzt „Das Genusseck“), im Erdgeschoß
- **Weitere Flächen:** ca. 57 m<sup>2</sup> Lagerkeller (derzeit leerstehend, vermietbar), 2 PKW-Stellplätze im Freien (vermietet), 1 Zweirad-Stellplatz im Freien, Schaukasten an der Ostseite (vermietet)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
 Klinik <5.750m  
 Apotheke <250m  
 Krankenhaus <6.500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <5.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
 Bäckerei <250m  
 Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <6.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap