

## **Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia in Grünruhelage an der VOR-Kernzonengrenze**



**Objektnummer: 95270**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,13 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	177,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

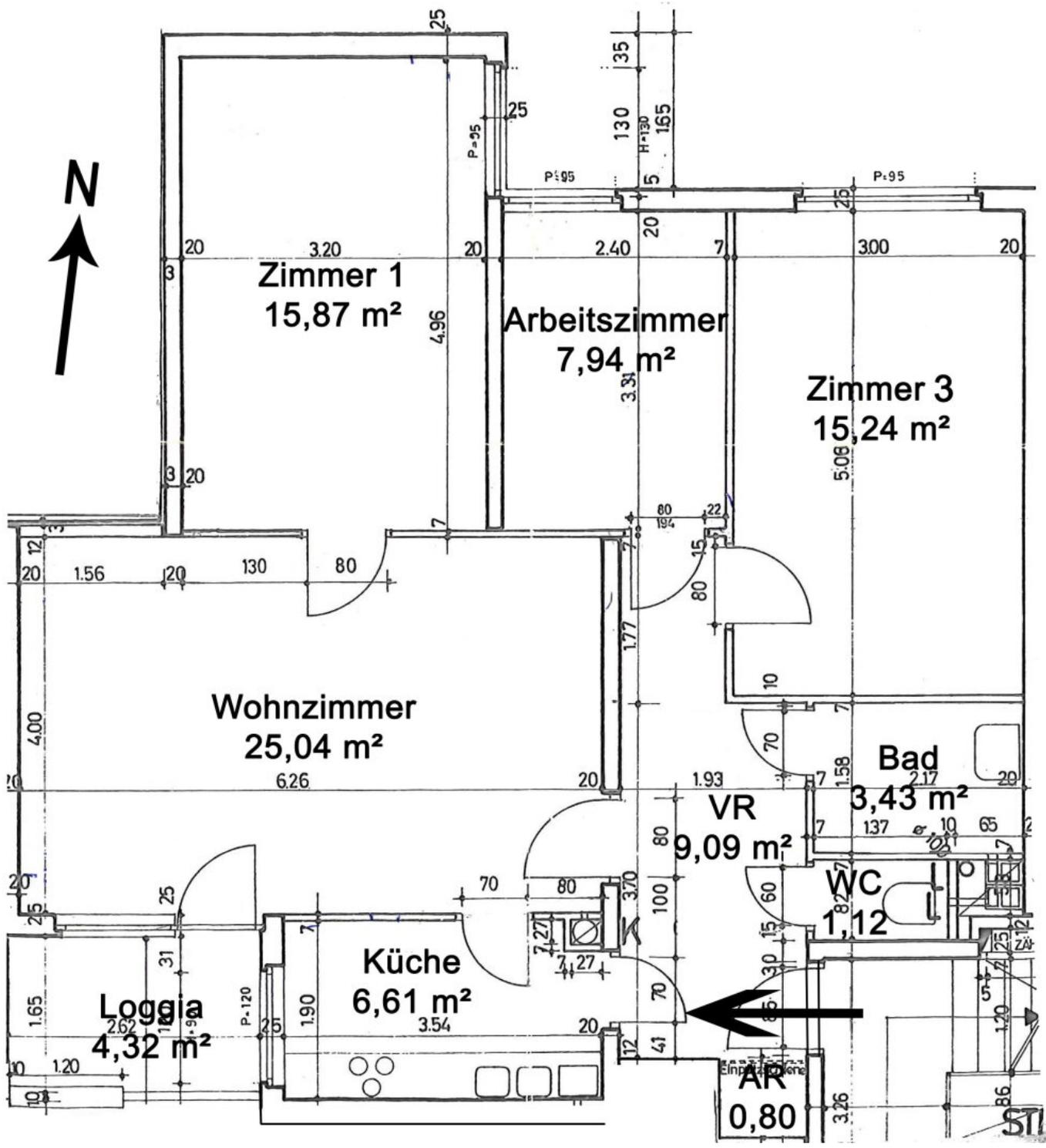
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien











## Objektbeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich **direkt beim Naturpark Sandstein-Wienerwald** und wurde 1971 errichtet. Etwa im Jahre 2007 wurde die Fassade mit einer Wärmeschutzdämmung versehen, die versperrbaren Fenster der angebotenen Wohnung wurden 1998 in Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung getauscht. 2024 wurde die Steigleitung erneuert, ein zentraler Zählerkasten montiert und die Sanierung/Modernisierung der allgemeinen elektrischen Anlagen durchgeführt.

Die **gut aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung** liegt in Nord-Süd-Ausrichtung im 1. Halbstock und unterteilt sich in den Vorraum mit Eingangsbereich, Küche, das Wohnzimmer mit Ausgang auf die Süd-Loggia sowie drei weitere nach Norden bzw. Osten ausgerichtete Zimmer; innen liegen das Duschbad sowie die separate Toilette. Von der **wettergeschützten Loggia** hat man über den Gemeinschaftsgarten hinweg einen **schönen Ausblick Richtung Wald**. In den Wohnräumen sind **Stabparkettböden** verlegt, in Bad und Küche pflegeleichte Kunststoffbeläge.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer regelmäßig gewarteten Vaillant Gas-Kombitherme (atmoTEC plus, Baujahr 2021). Ein fast **8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** vervollständigt das Raumangebot.

Die Wienerwaldstadt Purkersdorf liegt unmittelbar am Westrand der Bundeshauptstadt Wien, eingebettet in den Biosphärenpark Wienerwald. Das angenehme Klima des Wientals, die Ruhe und die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien machen Purkersdorf zu einem äußerst begehrten Wohngebiet. Man findet hier ein reichhaltiges Angebot an kulturellen Veranstaltungen, Vorträgen und traditionellen Festen, bis hin zu den beliebten Open-Air-Konzerten am Hauptplatz. Weithin bekannte Gastronomiebetriebe (wie z.B. das Nikodemus) und der allwöchentliche Bio-Bauernmarkt bereichern das kulinarische Angebot.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Kindergärten, Volksschule, Hauptschule, Gymnasium, Ärzte und Banken sind maximal 20 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Die **Haltestelle Purkersdorf Sanatorium**, die man **zu Fuß in wenigen Minuten** erreicht, liegt bereits **in der VOR-Kernzone Wien**. Von hier gelangt man mit der Schnellbahn oder den ÖBB-Postbussen in ca. 10 Minuten zur U4 Hütteldorf oder in ca. 20 Minuten zum Wiener Westbahnhof. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen im Purkersdorfer Zentrum erreicht man öffentlich oder mit Auto bzw. Fahrrad in wenigen Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap