

**Schöne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und 2 Parkplätzen
in Purkersdorf, Kernzone Wien!**



Objektnummer: 6905

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	2,89 m ²
Heizwärmebedarf:	39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	286,92 €
Heizkosten:	64,42 €
USt.:	46,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



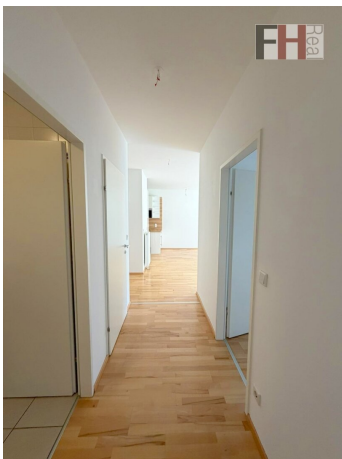
Martin Fuchsbauer, MBA



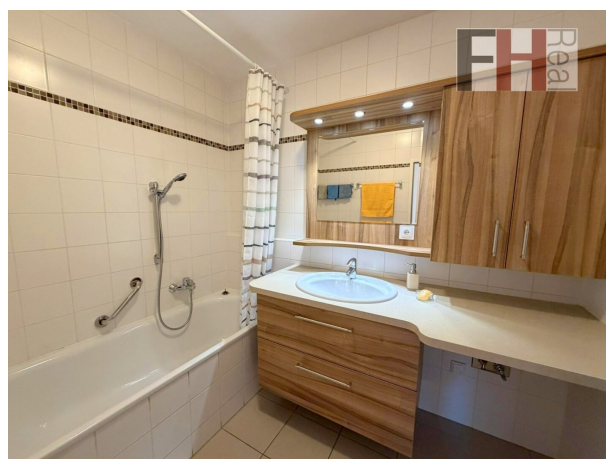
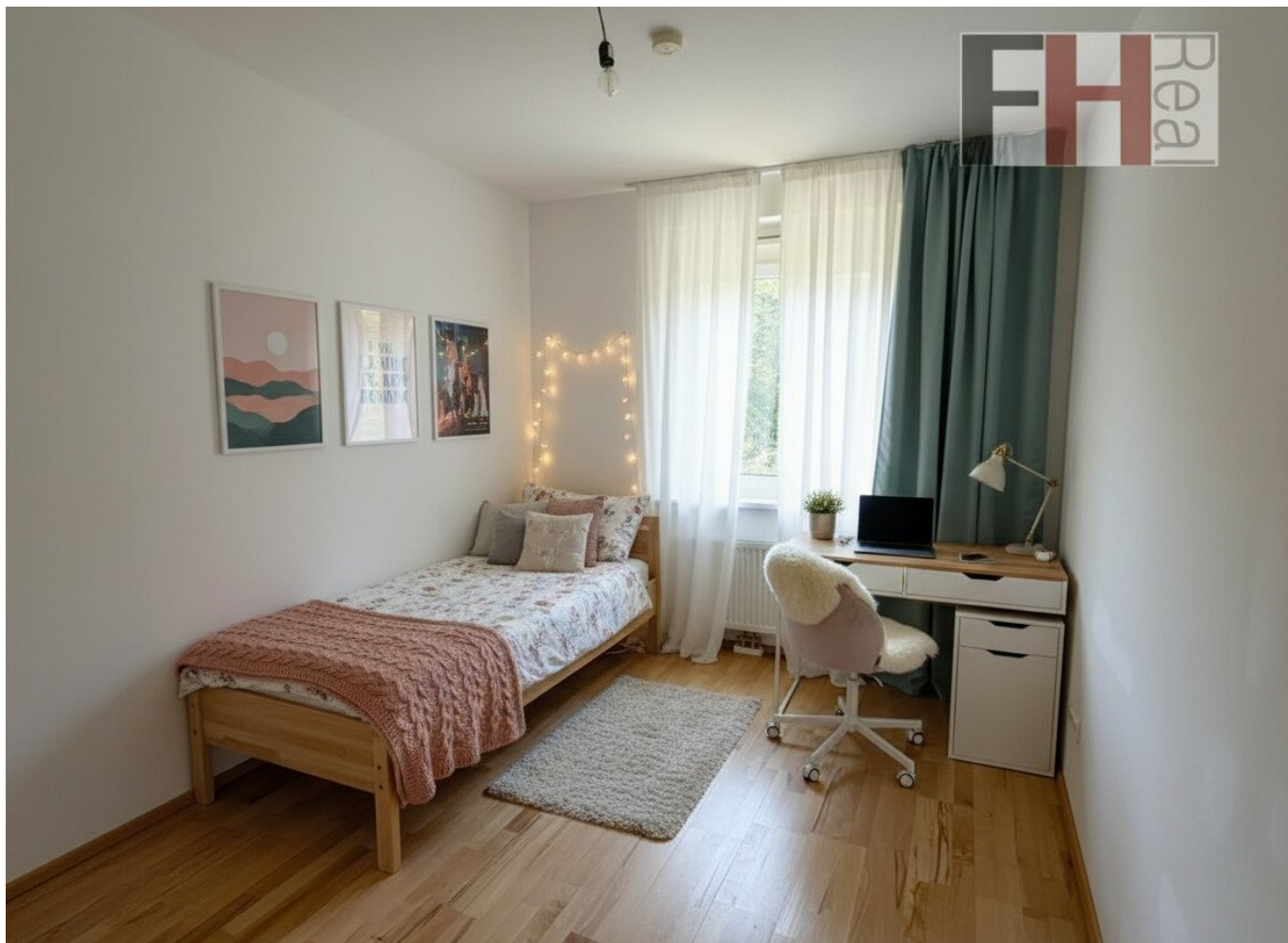


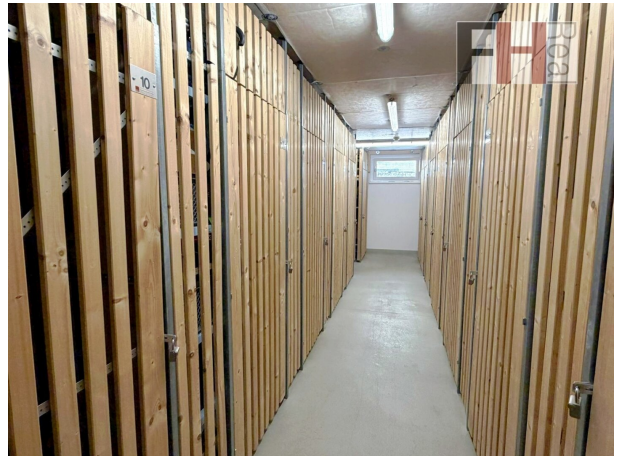














Objektbeschreibung

Die moderne Wohnhausanlage wurde 2012 errichtet, die Wohnung selbst liegt im 1. Liftstock, bietet einen Balkon und ist barrierefrei zu erreichen. Aufgrund der 3 Zimmer eignet sich diese Wohnung besonders für Familien oder für eine kombinierte Nutzung Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Der beiden Grünflächen der Anlage sind beidseitig der Anlage situiert, sogar ein Kinderspielplatz wird geboten. Eine Tiefgarage mit Lift zu den Wohnungen sorgt selbst bei Schlechtwetter dafür, dass Sie trockenen Fußes nach Hause kommen können. 2 Tiefgaragenplätze, 1 Kellerabteil und das Benutzen der Allgemeinräume wie einen Fahrradabstellraum sind im Kaufpreis inkludiert. Beheizt und warmwasserversorgt wird mit einer zentralen Heizungsanlage, Fernsehen wird durch eine allgemeine Satanlage geboten.

Das moderne Raumkonzept entspricht dem heutigen Zeitgeist. Selbstverständlich sind alle Zimmer zentral begehbar. Das helle Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf den vorgelagerten ca. 8m² großen Balkon. Aufgrund der Ausrichtung des Balkons können Sie hier wunderbar die Nachmittags- und Abendsonne genießen, Außenjalousien schützen Sie vor übermäßiger Sonneneinstrahlung und Hitze. Es besteht die Möglichkeit, einen Kamin-/Schwedenofen zu errichten und somit für wohlige Wärme an kalten Tagen zu sorgen. Die neuwertige, vollausgestattete Küche vom Markenhersteller DAN wurde perfekt geplant und Idealerweise in der Nische des Wohnzimmer platziert. Die beiden Schlafzimmer sind vernünftig dimensioniert und zentral über den großen Vorraum erreichen. Das größere der beiden Schlafzimmer bietet sogar eine begehbare Garderobe. Hervorzuheben ist, dass sowohl das Wohnzimmer wie auch die beiden Schlafzimmer mit Fliegengitter ausgestattet wurden. Komplettiert wird das Raumangebot mit einem großen Abstellraum, dem neuwertigen Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss und eine vom Bad getrennte Toilette. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, die Garagenstellplätze sind nebeneinander und eignen sich für jede Größe ob SUV oder Kleinbus.

Mit ihren aktuell knapp 10.000 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund der hervorragenden Infrastruktur mit der zentralen Fußgängerzone rund um den Hauptplatz und der geographischen Nähe zu Wien ein begehrtes Wohngebiet. Besonders beliebt für jene, die die Lebensqualität des grünen Umfelds des Wienerwalds mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstils der Großstadt Wien kombinieren möchten. Ein vielfältiges kulturelles Angebot und die Positionierung als Schulstadt mit eigener Volks- und neuer Mittelschule und einem der größten öffentlichen Gymnasien Österreichs lassen die Regionsstadt als eine der begehrtesten Wienerwaldgemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes gut dokumentiert.

Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung mittels der eng getakteten S-Bahn erreichen Sie in nur 9 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss oder gelangen in weiteren 5 min. zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Die Bahnstation liegt nur wenige Fußminuten entfernt, die nächste Busstation mit Anschluss nach Hütteldorf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Achtung: In den Betriebskosten von € 546,-- sind die Heiz- und Warmwasserkosten schon inkludiert!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer +43 664 8163170 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap