

**Beletage in Waldrandlage, große Terrasse, Gartennutzung,  
Carport, energieeffizient, Grünblick**



Wohnzimmer mit vorgelagerter Veranda

**Objektnummer: 5045/800**

**Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3011 Purkersdorf                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 157,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,68                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.950,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.673,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.950,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 277,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Erhart**

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.  
Maria-Theresien-Straße 19 / 22  
1090 Wien





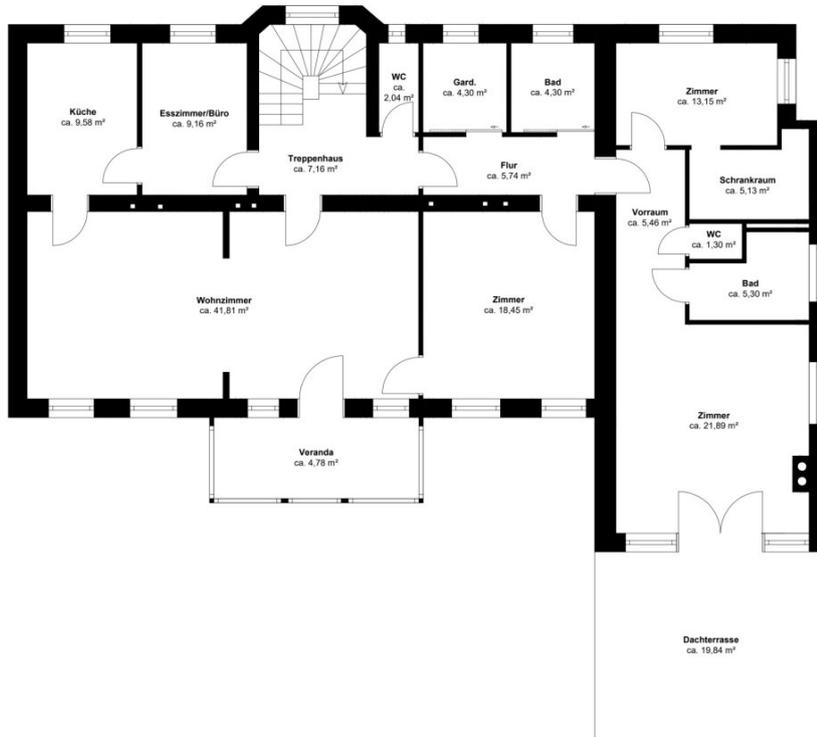












# Objektbeschreibung

All in One!

In Waldrandlage jedoch nur ca. 8-10 Gehminuten zur nächsten Bahnstation (Schnellbahn) bietet die Beletage neben der ca. 20m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Weitblick so Einiges:

- Energieeffizienz mittels Beheizung durch Luftwärmepumpe
- Stromerzeugung teilweise mittels Solarpanels
- Waldrandlage
- Carport mit Ladestation - effizient durch Solarpanels unterstützt
- Gartenbenutzung eines großen Gartens mit Altbaumbestand

**Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- großes Wohnzimmer mit vorgelagerter verglaster Veranda und Kachelofen
- Küche
- Esszimmer im Anschluss an die Küche
- großes Zimmer
- Vorraum
- grosszügiger Garderobenraum

- Badezimmer mit Wanne, Bidet und Waschtisch (Tageslicht)
- Zimmer mit angeschlossenem Schrankraum
- WC
- 2. Badezimmer mit Eckbadewanne, Bidet und Waschtisch
- grosses Zimmer mit Kamin und Ausgang auf die ca. 20m<sup>2</sup> große Terrasse
- 2. WC

**Ausstattung:**

- offener Kamin und Kachelofen
- Parkettböden
- Einbauküche
- 1 Stellplatz im Carport
- Energieeffizientes Heizen mittels Luftwärmepumpe, Solarpanels
- Fassade teilweise thermisch saniert

Die Wienerwaldvilla Baujahr 1894 wurde 2007 erweitert und zeichnet sich nicht nur aufgrund der Waldrandlage mit gleichzeitiger guter Anbindung aus. Beziehbar ab sofort. Mietdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsoption.

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 <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.500m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <9.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap