

**Gepflegtes Einfamilienhaus, 5 Zimmern, großer Garten, im
Wienerwald zur Miete**



Objektnummer: 6923

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Wohnfläche:	129,93 m ²
Nutzfläche:	202,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	98,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.995,00 €
Kaltmiete (netto)	1.904,92 €
Kaltmiete	1.995,00 €
Betriebskosten:	90,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf















Objektbeschreibung

Rarität - gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten zur Miete

Die Gemeinde Purkersdorf selbst liegt direkt an der westlichen Wiener Stadtgrenze mitten im wunderschönen Naherholungsgebiet des Wienerwald. Mit ihren aktuell ca. 9700 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund der hervorragenden Infrastruktur mit der zentralen Fußgängerzone rund um den Hauptplatz und der absoluten geographischen Nähe zu Wien ein begehrtes Wohngebiet für Menschen, die die Lebensqualität des grünen Umfeld des Wienerwald mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstil der Großstadt Wien kombinieren möchten. Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie mittels der eng getakteten S-Bahn in nur 10 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss oder Sie 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. Ein vielfältiges kulturelles Angebot und die Positionierung als Schulstadt mit eigener Volks- und Neuer Mittelschule und einem der größten öffentlichen Gymnasien Österreichs lassen die Kleinstadt als eine der begehrtesten Wienerwald Gemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes gut dokumentiert. Wir freuen uns, Ihnen diese seltene Gelegenheit in Form eines gepflegten Hauses mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 202 m², einem ca. 1500 m² großen, sonnigen Garten und mit 2 großzügigen Stellplätzen zu präsentieren.

Das Haus liegt in einer begehrten Siedlungslage nur wenige Autominuten vom Purkersdorfer Zentrum entfernt, mitten im Wienerwald mit typischer Bebauung mit Einfamilienhäusern ohne störende Großbauten. Da es sich um eine geschlossene Wohnsiedlung mit Sackgasse handelt, stört keinerlei Durchzugsverkehr die Ruhe des Waldes, sondern es erfolgt nur reiner Anrainerverkehr.

Das voll unterkellerte Haus bietet auf zwei Wohnebenen und einer Wohnfläche von 130m² den Wohnbereich mit Kachelofen, 4 Schlafzimmern, 2 Bädern und 2 Toiletten, genügend Raum auch für den Platzbedarf von Familien mit Kindern oder die Kombination der Themenbereiche Wohnen und Beruf. Das Erdgeschoss gliedert sich in den Wohn-/Essbereich mit einem großen Kachelofen, der bei Bedarf das ganze Haus mit Wärme versorgen kann und die voll ausgestattete, vom Wohnbereich separierte, Küche. Komplettiert wird diese Ebene mit einem Zimmer, ideal als 4. Schlafzimmer oder als Büro nutzbar, einem Badezimmer mit Dusche, einer Toilette wie auch den großzügigen Eingangsbereich.

Im Obergeschoß befindet sich neben den drei zentral begehbaren Schlafzimmern noch ein Badezimmer mit Toilette und Wanne. Der Masterbedroom mit einer Fläche von ca. 20 m² bietet Zugang zum überdachten Balkon und ist mit einer begehbaren Garderobe ausgestattet.

Durch die großzügige Fensterflächen wird ein helles, sonniges Wohnklima garantiert, die mit Bedacht gewählte Gestaltung der Grundrisse bietet viel Wohnkomfort. Zusätzlich stehen im

Keller weitere ca. 72 m² Nutzfläche zur Verfügung. Neben einer Waschküche bieten 3 weitere große Räume genügend Stauraum auch für den überdurchschnittlichen Platzbedarf. Für Sicherheit sorgt eine neue Alarmanlage. Die Böden in den zwei Wohngeschoßen sind durchgehend mit Echtholz Parkett bzw. keramischen Belägen ausgeführt. Für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgt der große Kachelofen in Kombination mit einer modernen Elektroheizung, die auch für die Bereitstellung von Warmwasser verantwortlich zeichnet.

Der Garten ist mit regionaler Vegetation bepflanzt und präsentiert sich geschmackvoll und gut gepflegt den zukünftigen Hobbygärtnern. Mit der ca. 30 m² großen Terrasse auf der Nordwestseite des Hauses kann in privater Atmosphäre die Nachmittagssonne genossen werden.

Das Haus wird auf 5 Jahre befristet vergeben und ist per sofort beziehbar. Die Mietzahlungen und die Betriebskosten erfolgen auf monatlicher Basis, die Kosten für die Eigenheimversicherung, Wasserverbrauch, Internet, Strom etc. sind nach dem individuellen Verbrauch zu übernehmen.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Abgebers.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Martin Fuchbauer, MBA unter [+43 664 8163170](tel:+436648163170) gerne 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.

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
Klinik <4.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap