

**Neuwertige Gartenwohnung in Purkersdorf inkl.  
Autoabstellplatz**



**Objektnummer: 6924/347**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,25 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	970,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	736,75 €
<b>Kaltmiete</b>	880,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,58 €
<b>USt.:</b>	89,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Christian Ring

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz

T +43 664 93250291  
H +43 664 93250291

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**KR**  
KAHLER REAL

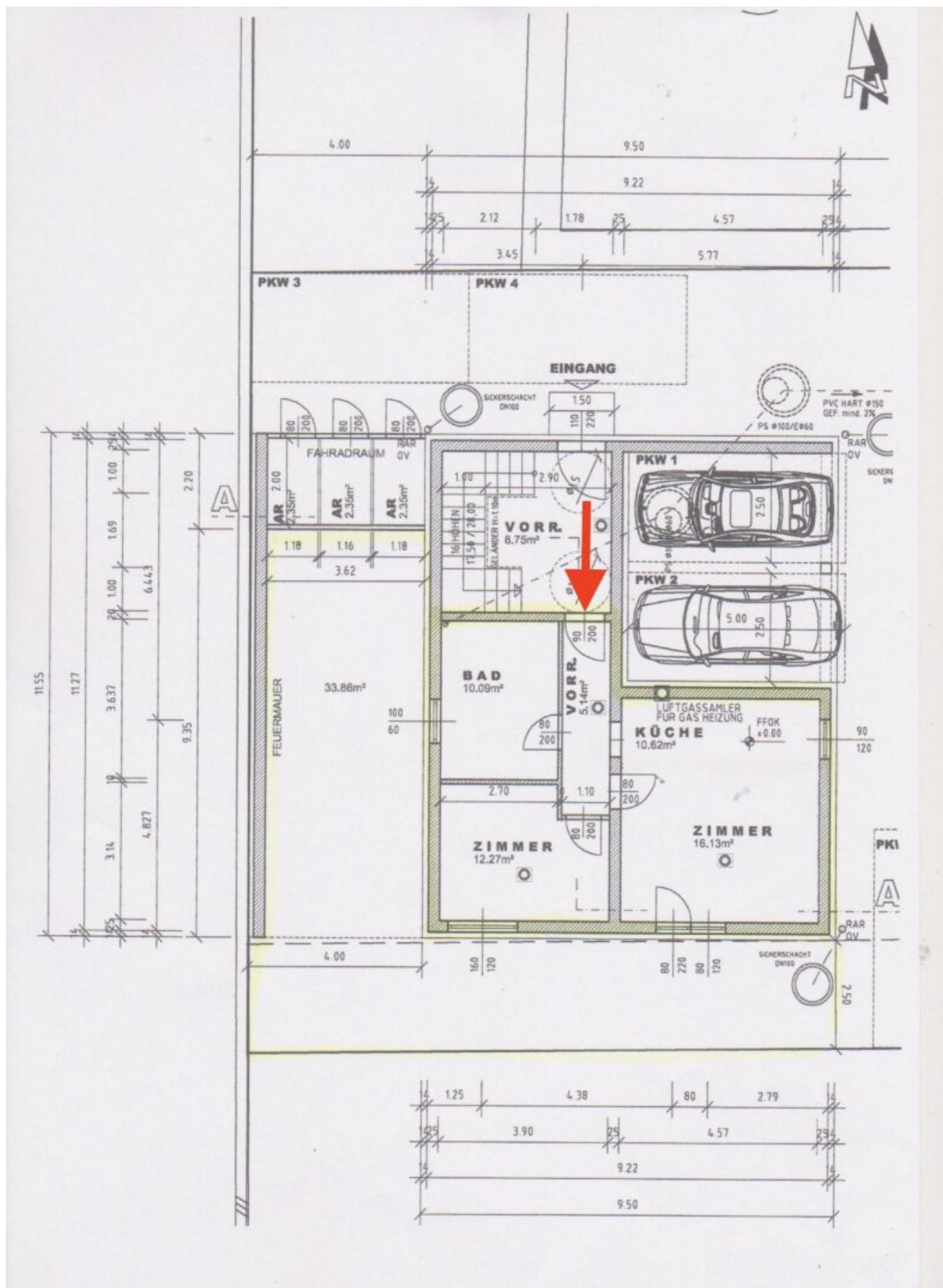


**KR**  
KAHLER REAL



**KR**  
KAHLER REAL





# Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Mag. Christian Ring 0664 / 93 250 291**

**Etage:** Erdgeschoß

**Garten:** 60 m<sup>2</sup>

**Keller:** 2 m<sup>2</sup>

**Garagenplatz:** 1 Stellplatz

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Küche - Badezimmer mit Badewanne und WC - Badezimmer mit Dusche und WC - Vorraum

**Ausstattung:**

Böden: Parkett und Fliesen - Zentralheizung - Kunststofffenster

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 3002 Purkersdorf, Niederösterreich! Diese neuwertige Gartenwohnung im Erdgeschoß bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch einen Lebensstil, der von Komfort und Naturverbundenheit geprägt ist.

Mit einer großzügigen Fläche von 54,25 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen macht. Hier können Sie sich kulinarisch entfalten und gleichzeitig in geselliger Runde mit Familie und Freunden verweilen.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss, der eine optimale Raumnutzung ermöglicht. Das Bad mit Fenster und Dusche sorgt für eine angenehme Belichtung und bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort nach einem langen Tag. Hochwertige Fliesen und langlebiger Laminatboden verleihen der Wohnung eine stilvolle Note und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Gartenwohnung ist der direkte Zugang zu Ihrem eigenen

Garten und der gemütlichen Terrasse. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie den herrlichen Fern- und Grünblick bewundern. Ob für ein Frühstück in der Morgensonne oder ein entspanntes Grillfest mit Freunden – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Familien und Berufstätige. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehr: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof ermöglicht es Ihnen zudem, schnell und unkompliziert in die benachbarten Städte zu gelangen.

Die monatliche Miete von 970,00 € für diese traumhafte Gartenwohnung ist mehr als gerechtfertigt, wenn man die Lage, die Ausstattung und die Lebensqualität bedenkt, die Ihnen hier geboten wird. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause in Purkersdorf wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihre Lebensqualität genießen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsbräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

#### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli

2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Angebots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Angebot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

#### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Klinik <6.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap