

**Repräsentative Altbauvillenetage! Zentrumsnah in der  
ruhigen Rechenfeld-Siedlung**



Hausansicht

**Objektnummer: 95330**

**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>	1908
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Gesamtmiete</b>	1.875,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.595,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.875,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,01 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. folgender mtl. Akonten: Heizung € 165,-, Warmwasser € 110,-, Strom € 58,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Diese **repräsentative Altbauvilla** befindet sich in einer verkehrsberuhigte Tempo 30-Zone und begeistert durch ihre **äußerst ansprechende Lage in einer der begehrtesten Wohnggenden Purkersdorfs**. Ursprünglich um die Jahrhundertwende, etwa 1908 errichtet, wurde die wunderschöne **Villa im Jahr 2010 einer kompletten Sanierung unterzogen**. Im Zuge der Sanierung wurde auf die **Erhaltung bzw. Erneuerung der charakteristischen Villenelemente großen Wert gelegt**: weiße, teilweise doppelflügelige Holzkassetentüren, hohe Altbaufenster, teilweise mit Rundbögen und stilvolle Parkettböden.

Die angebotene **Villenetage liegt im Hochparterre** und bietet auf einer Wohnfläche von **ca. 137 m<sup>2</sup>** Vorraum, Abstellraum, Küche, ein großzügiges Wohnzimmer angrenzend an das lichtdurchflutete Esszimmer, zwei weitere Zimmer, ein Büro sowie Badezimmer und separates WC. Komplettiert wird das Angebot von einer Außenfläche mit Terrasse und kleinem Garten sowie einem etwa 2 m<sup>2</sup> großen Kellerabteil.

Die hochwertige **Tischler-Einbauküche** ist mit **Neff-Geräten** wie Induktionsherd, Backrohr, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug ausgestattet. Im Badezimmer befinden sich **Badewanne, Waschtisch, Dusche** und ein Waschmaschinenanschluss. In sämtlichen Wohnräumen wurden **Fischgrät- bzw. Sternparkettböden** verlegt, Nassräume, WC, Vorraum und Küche sind **verflies**. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gas-Zentralheizung über Radiatoren, zusätzlich steht ein **Schwedenofen** im Wohnzimmer zur Verfügung. Komplettiert wird das Angebot von einer Außenfläche im Hof mit Terrasse und kleinem Garten sowie einem etwa 2 m<sup>2</sup> großen Kellerabteil.

Das **Stadtzentrum** mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie der **Bahnhof Purkersdorf-Zentrum** sind nur etwa **15 Gehminuten** entfernt und auch **über den direkt an der Liegenschaft vorbeiführenden Radweg schnell und sicher** zu erreichen. Die nächste **Autobushaltestelle** "Purkersdorf b. Wien Hellbrücke" ist nur ca. 240 Meter entfernt. Nach nur 14 Gehminuten gelangt man zum Landeskindergarten III. Der **Purkersdorfer Hauptplatz** mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und Ärzten ist nur 1,5 km entfernt und ebenfalls fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Wohnung wird auf **5 Jahre befristet** mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet, die **Kautio**n in der Höhe von **€ 5.625,03** ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen. Die **monatliche Gesamtmiete** beträgt **€ 1.875,01** und beinhaltet **Betriebskosten und MwSt.**. Zusätzlich werden **monatliche Akonten für Heizung, Warmwasser und Strom in Gesamthöhe von € 333,-** verrechnet, eine Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt einmal jährlich. Eventuelle Fernseh-, Telefon- und/oder Internetgebühren sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter abzurechnen.

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 <1.000m  
Klinik <5.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap