

**450m zur Schnellbahn - Mach es zu deinem Projekt -  
Grünblick - Stadtzentrum fußläufig**



**Objektnummer: 8354**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	75,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,31
<b>Kaufpreis:</b>	179.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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







## Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung im Hochparterre bietet auf rund **75,50 m<sup>2</sup>** viel Potenzial für individuelle Wohnkonzepte. Aktuell als **3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche** ausgeführt, lässt sich die Einheit mit einem durchdachten Umbau problemlos in eine **4-Zimmer-Wohnung** verwandeln. Der **ruhige Grünblick** schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Hobbyhandwerker, die Wert auf Gestaltungsfreiheit und Entwicklungspotenzial legen.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 75,5m<sup>2</sup>
- Wohnküche 25,80m<sup>2</sup>
- 1.Zimmer 16,00m<sup>2</sup>
- 2.Zimmer 15,20m<sup>2</sup>
- 3.Zimmer 8,50m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Vorraum
- WC separat
- Kellerabteil

- Fahrradabstellplatz

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Purkersdorf und vereint naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Umgeben von Grünflächen genießen Sie hier eine entspannte Atmosphäre mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie der Bahnhof sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Gleichzeitig bietet die Nähe zum Wienerwald zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür – ideal für alle, die Stadt und Natur verbinden möchten.

## **öffentliche Verkehrsanbindung**

450m zur S-Bahn S50, REX 51 - "Purkersdorf Zentrum"

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.