

## **Moderne, barrierefreie 3-Zimmer Gartenwohnung mit Tiefgarage im westlichen Speckgürtel von Wien**



Garten Richtung Terrasse

**Objektnummer: 95390**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

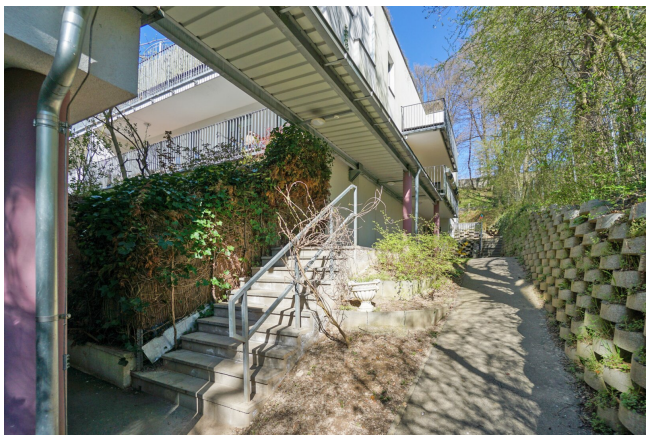
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3011 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	272,00 €
<b>Heizkosten:</b>	118,50 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	113,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika













## Objektbeschreibung

Die ca. 2014 in Niedrigenergiebauweise errichtete Wohnhausanlage liegt nur ca. 5 Autominuten vom Purkersdorfer Zentrum entfernt und besteht aus zwei Häusern mit insgesamt 17 Wohnungen. Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierter Wohnraumlüftung ausgestattet, die Beheizung erfolgt zentral über eine Biomasseheizanlage mittels Fußbodenheizung. Die Wohnung besticht vor allem durch die praktische Raumaufteilung. Saunabereich, Tiefgarage, Kellerabteile und ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum runden das Angebot ab.

Im Erdgeschoß gelegen unterteilt sich die über 91 m<sup>2</sup> große Wohnung in einen zentralen Vorraum, Abstellraum, zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss und ein separates WC mit Handwaschbecken. Besonders attraktiv ist das lichtdurchflutete Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf die Südterrasse und in den liebevoll angelegten Naturgarten. Die offene Wohnküche im Landhausstil ist mit Marken-Geräten ausgestattet. Von beiden südlich ausgerichteten Zimmern gibt es ebenfalls einen Ausgang auf die Gartenterrasse.

In den Wohnräumen ist Parkettboden verlegt, Eingangsbereich und Sanitärräume sind verflies. Schlaf- und Wohnzimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet, eine Alarmanlage ist installiert.

Diverse Anschlüsse für Internet und Kabel-TV sind vorhanden. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein PKW-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ermöglicht einen trockenen, barrierefreien Zugang zur Wohnung und ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen.

Eine Autobushaltestelle Richtung Purkersdorf, Gablitz bzw. Pressbaum liegt quasi vis á vis, die Haltestelle „Unter-Tullnerbach“ der Schnellbahn liegt fußläufig ca. 10-15 Gehminuten entfernt. Zum Wiener Westbahnhof gelangt man mit dem REX in knapp 20 Minuten, St. Pölten ist in ca. 40 Minuten erreichbar.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap