

Moderne Gartenwohnung mit Terrasse in absoluter Zentrumslage Purkersdorf



Objektnummer: 6964

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,09 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	19,65 m ²
Keller:	3,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	192,50 €
USt.:	22,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei



FH Real



FH Real



FH Real





Objektbeschreibung

Zentrum Purkersdorf - Gartenwohnung mit 3 Zimmern und Terrasse

Die neuwertige Wohnhausanlage wurde 2022 errichtet und liegt im Zentrum der Wienerwaldstadt Purkersdorf direkt an der Wiener Stadtgrenze.

Das durchdachte, südwestlich ausgerichtete Apartment liegt im Erdgeschoss des modernen Wohngebäudes. Aufgrund des smarten Grundrisses mit 3 zentral begehbaren Zimmern und einer durch das Wohnzimmer begehbaren Terrasse und Garten eignet sich diese Wohnung sowohl für Familien mit Kindern, für Pärchen und aufgrund der Ebenerdigkeit auch wunderbar für Best Ager. Insgesamt stehen ca. 74 m² Wohnfläche zur Verfügung, die in Kombination mit ihrem Außenbereich und der attraktiven Lage viel Wohnqualität gerade auch für den gehobenen Anspruch bietet.

Das helle, mit ca. 25,50 m² großzügig konzipierte Wohnzimmer präsentiert sich offen zur vollausgestatteten Küche mit Essplatz und bietet außerdem direkten Zugang auf die ca. 16 m² große Terrasse und zum Garten von etwa 20 m². Damit verschmilzt besonders in den warmen Jahreszeiten der Wohnbereich mit dem outdoor Bereich zu einem gemeinsamen, großen Wohnraum, der viel Wohnkomfort mit Licht und Sonne garantiert.

Die beiden Schlafzimmer weisen beide mit rund 16 m² und 12,50 m² eine praktische Größe auf und sind in Richtung des Gartens ausgerichtet.

Komplettiert wird das Raumangebot durch einen Abstellraum und ein Bad mit barrierefreier Dusche. Eine vom Bad getrennte Toilette ist auf diesem Wohnniveau obligatorisch.

Die Böden sind durchgehend mit hochwertigem Parkett sowie mit Fliesen belegt. Die Beheizung und Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch Fernwärme, überaus angenehm erweist sich dabei auch die Fußbodenheizung, die für eine hohen Wohlfühlfaktor sorgt.

Ein zugehöriges, großes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen, praktischen Stauraum. Über das Kellergeschoss ist auch die Tiefgarage erreichbar - dort liegt der im Kaufpreis inkludierte Stellplatz, der eine angenehme Größe aufweist und aufgrund der ungebrochen anhaltenden Beliebtheit von Purkersdorf ganz klar einen erheblichen Vorteil darstellt.

Die Wohnhausanlage wurde erst im Jahr 2022 fertiggestellt, die Bauweise und Ausstattung befinden sich somit auf dem letzten Stand der modernen Bautechnik.. Ein gutes Gefühl also, wenn damit in nächster Zeit wohl keine größeren Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen anstehen, die die Eigentümergemeinschaft belasten könnten.

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 (Purkersdorf Zentrum). Die Kernzone Wien liegt nur 2 Bahnstationen entfernt, ab der Station Purkersdorf Sanatorium befinden Sie sich im umfassend ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz der Großstadt Wien. Die nächste Busstation mit Anschluss nach Hütteldorf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (nur 2 Minuten Fußweg).

Für die Versorgung des täglichen Bedarfs stehen im direkt vor der Haustüre liegenden Stadtzentrum von Purkersdorf zahlreiche Geschäfte, Banken, das Ärztezentrum, Apotheke, Bäcker, etc. zur Verfügung. Drei Gehminuten von der Wohnhausanlage entfernt befinden sich eine Billa Filiale und die Post. Ebenso läßt sich im nahen Auhofcenter eine riesige Auswahl an Geschäften, Lokalen und Vergnügungseinrichtungen binnen weniger Minuten erschließen.

Die Gemeinde Purkersdorf selbst liegt direkt an der westlichen Wiener Stadtgrenze mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald. Dieser steht als Biosphärenpark unter Naturschutz und bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche oder auch geruhsame Erholung. Ob Mountainbiken, Jogging oder besinnliche Spaziergänge. Alle Aktivitäten lassen sich ohne weitere Umwege direkt von der eigenen Haustüre starten.

Mit ihren aktuell ca.10.000 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund der hervorragenden Infrastruktur mit der zentralen Fußgängerzone rund um den Hauptplatz und der Nähe zu Wien ein begehrtes Wohngebiet für Menschen, die die Lebensqualität in der Natur mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstil der Großstadt Wien kombinieren möchten.

Ein vielfältiges kulturelles und sportliches Angebot und die Positionierung als Schulstadt mit eigener Volks- und Neuer Mittelschule sowie einem der größten öffentlichen Gymnasien Österreichs lassen die Kleinstadt als eine der begehrtesten Wienerwaldgemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes und dem in den letzten Jahrzehnten stetig steigenden Preisniveau gut dokumentiert.

Die ersichtlichen Einrichtungsgegenstände können nach Vereinbarung übernommen werden, wodurch ein umgehender Einzug sofort möglich wäre.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter [+43 664 554 1274](tel:+436645541274) 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. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <5.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap