

**Südseitige 2 Zimmer-Wohnung mit Loggia inkl.  
PKW-Stellplatz**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95408**

**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>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	636,32 €
<b>Kaltmiete</b>	850,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



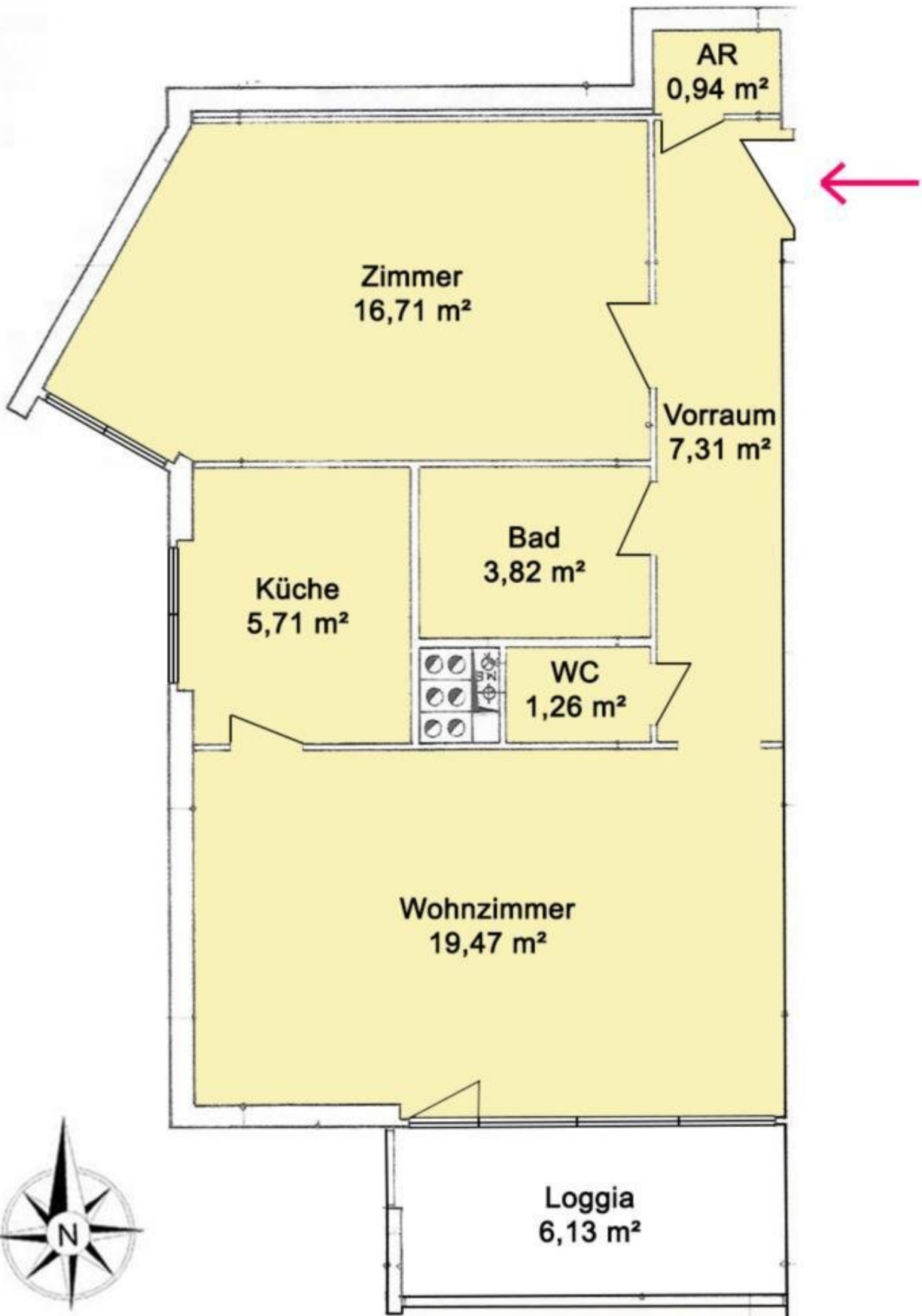
**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien









## Objektbeschreibung

Die gepflegte, im Jahre 1971 errichtete Wohnhausanlage ist durch die Nähe zur Schnellbahnhaltestelle Purkersdorf Sanatorium, Teil der Kernzone Wien, optimal an die Bundeshauptstadt Wien angebunden. Mit der S-Bahn erreicht man den Wiener Westbahnhof in ca. 20 Minuten. Autobushaltestellen Richtung Wien bzw. Purkersdorf befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Alle Infrastruktureinrichtungen der Wienerwald-Stadt Purkersdorf wie Supermärkte, Banken, das Ärztezentrum am Hauptplatz, Schulen, Kindergärten sowie das Wienerwaldbad erreicht man in wenigen Minuten auch mit Fahrrad oder Bus. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet das ebenfalls nur wenige Minuten entfernte Shopping Center Auhof. Der Naturpark Sandstein-Wienerwald liegt unmittelbar vor der Haustüre und bietet neben markierten Wander- und Spazierwegen für Jung und Alt, eine Vielzahl an wunderschönen Laufstrecken verschiedener Schwierigkeitsgrade.

Die südseitig ausgerichtete Mietwohnung liegt im 4. Liftstock und unterteilt sich in Vorraum, Abstellraum, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia, Küche, ein Schlafzimmer, Badezimmer sowie separates WC. Vorzimmer, Bad, WC und der Abstellraum sind verfliest. Im Schlafzimmer wurde Laminatboden, in der Küche PVC-Boden verlegt. Beide Räume verfügen über elektrisch gesteuerte Außenrollos, die südlich ausgerichtete Loggia kann mittels Markise beschattet werden. Die Fenster sind Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung.

Die Küche ist mit Gasherd mit Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Die Waschmaschine im Bad bleibt in der Ausstattung enthalten.

Der großzügige Gemeinschaftsgarten sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume stehen allen Bewohnern der Anlage zur Verfügung. Die Benutzung des KFZ-Abstellplatzes (Nr. 26) ist im Gesamtmietpreis inbegriffen.

Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet und kann ggf. verlängert werden. Der Gesamtmietpreis inkl. Betriebskosten und MwSt. und Benutzung des Stellplatzes beträgt € 850,--. Verbrauchsabhängige Kosten für Strom und Gas sowie eventuell anfallende Fernseh-, Telefon- und Internetgebühren (Magenta bis 1000 Mbit/s möglich) verrechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter.

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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap