

## **Moderne 3 Zimmerwohnung mit großer Loggia in schöner Anlage!**



**Objektnummer: 6987**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,77 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	232,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Fuchsbauer, MBA**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3







FH Rea



FH Rea











## Objektbeschreibung

### **Moderne 3 Zimmerwohnung mit großer Loggia in schöner Anlage, inkl Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessraum**

Die sehr gepflegte Wohnhausanlage wurde erst 2006 errichtet und liegt in einer parkähnlichen Wohnanlage direkt an der Wiener Stadtgrenze unmittelbar am Waldrand.

Die Wohnung selbst liegt im vorderen Teil der Anlage im 1. Stock des überschaubaren Wohngebäudes. Aufgrund des durchdachten Grundrisses mit 3 zentral begehbaren Zimmern eignet sich diese Wohnung besonders für Familien mit Kind oder für eine kombinierte Nutzung von Beruf und Wohnen unter einem Dach. Insgesamt stehen komfortable ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, die in Kombination mit einer ca 9m<sup>2</sup> großen Loggia viel Wohnqualität auch für den gehobenen Anspruch bieten.

Das helle, mit ca. 25m<sup>2</sup> großzügig konzipierte Wohnzimmer bietet den direkten Zutritt auf die vorgelagerte Loggia mit Grünblick in die Anlage. Die etwas separierte knapp 10m<sup>2</sup> große Küche ist hochwertig und vollausgestattet und kann sowohl vom Wohnzimmer wie auch vom Vorraum begangen werden. Die beiden Schlafzimmer weisen eine ähnliche Größe von ca. 12-14m<sup>2</sup> auf, wobei eines mit Zugang zur Loggia hervorzuheben ist. Das Badezimmer wurde kürzlich neu gestaltet und bietet eine großzügige, barrierefreie Dusche. Die Toilette ist räumlich vom Bad getrennt, ein Abstellraum befindet sich im Durchgang von der Küche zum Wohnzimmer.

Die Böden sind durchgehend mit einem wertigen Eichenparkett sowie keramischen Belägen ausgeführt und gestalten sich somit sehr pflegeleicht. Die Beheizung und Versorgung mit Warmwasser wird durch den Anschluß an die Fernwärmeversorgung wartungsfrei und effizient garantiert.

Ein zugehöriges, geräumiges Kellerabteil sorgt für weiteren, praktischen Stauraum. Der ebenso zur Wohnung gehörende Platz in der hauseigenen Tiefgarage bietet eine wetterunabhängige Einstellmöglichkeit für das eigene KFZ, ggfs. kann ein weiterer Stellplatz im Außenbereich angemietet werden.

Direkt vor der Haustüre finden sich sonnige, weitläufige Wiesenflächen und in der Nähe auch hauseigene Spielplätze. Für Wellness orientierte Bewohner steht ein eigener Wellnessbereich mit Trainingscenter, Sauna und Solarium in der Anlage zur täglichen Erholung jederzeit bereit. Gleich daneben befindet sich sogar ein eigener Veranstaltungsraum mit Küche und einem Billardtisch, der vom Geburtstagsfest bis zur spontanen Party Entlastung für die eigene Wohnung ermöglicht. Eine traumhafte Dachterrasse mit Fernblick steht allen Eigentümern zur Verfügung und lädt zum Sonnenbaden ein.

Die Anlage liegt direkt vor dem Naherholungsgebiet "Wienerwald". Der unter strengem

Naturschutz stehende Wienerwald 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 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 Sanatorium) und zählt bereits zur Kernzone Wien. Somit lässt sich das hochwertige, öffentliche Wiener Verkehrsnetz ohne weitere Kosten (Aufschlag Außenzone) perfekt nutzen. Die nächste Busstation mit Anschluss nach Hütteldorf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für die Versorgung für den täglichen Bedarf steht nur wenige Minuten entfernt ein großer Lebensmittel Diskonter zur Verfügung, nur wenig weiter entfernt im Zentrum von Purkersdorf finden sich zahlreiche Geschäfte, Banken, das Ärztezentrum, Apotheke, etc.. 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 Wienerwald. Mit ihren aktuell ca. 9700 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund der hervorragenden Infrastruktur mit der zentralen Fußgängerzone rund um den Hauptplatz und der absoluten geographischen Nähe zu Wien ein begehrtes Wohngebiet für Menschen, die die Lebensqualität des grünen Umfeld des Wienerwald mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstil der Großstadt Wien kombinieren möchten. Ein vielfältiges kulturelles Angebot und die Positionierung als Schulstadt mit eigener Volks- und Hauptschule und einem der größten öffentlichen Gymnasien Österreichs lassen die Kleinstadt als eine der begehrtesten Wienerwald Gemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes und dem in den letzten Jahrzehnten stetig steigenden Preisniveau gut dokumentiert.

Für weitere, detaillierte Informationen, Unterlagen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA unter +43 664 816 3170 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at)

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

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