

**Grünruhelage, gepflegte 3 Zimmer Dachgeschoss  
Wohnung um €249.000**



Moderne Wohnhausanlage angrenzend ans Villenviertel

**Objektnummer: 7603/691**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,95 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,52 €
<b>USt.:</b>	21,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

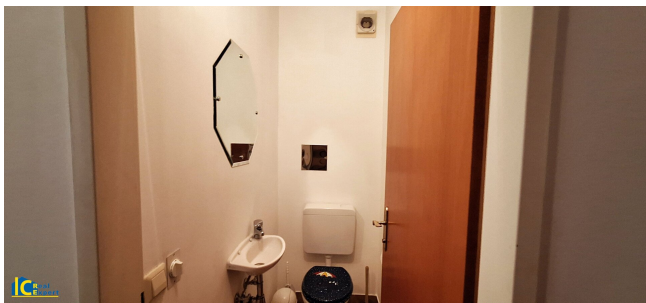
IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien

























## Objektbeschreibung

### IDEALE, GEPFLEGTE 3 ZIMMER WOHNUNG IN PURKERSDORF

Diese Wohnung überzeugt durch den gelungenen Grundriss, die attraktive Grünruhelage und die perfekte öffentliche Anbindung zu Wien. (In 13 Minuten in Wien Westbahnhof, in 7 Minuten in Wien Hütteldorf) .

Es handelt sich um eine Dachgeschoss Wohnung im 3. Stock ohne Lift eines Mehrparteienhauses BJ 1992. Die Wohnung selbst wurde vom Eigentümer optimiert, ein Maximum an Komfort wurde dadurch erreicht.

Die Wohnung wird als Zweitbezug im recht guten Zustand verkauft,

Zahlreiche Einbauschränke bieten viel Stauraum. Die Wohnung wurde mit Echtholzparketten Buche und zahlreiche Tischler Maßanfertigungen ausgestattet.

Sie wurde liebevoll gepflegt und wartet frisch ausgemalt auf einen neuen Eigentümer.

Sie kann im vorliegenden Zustand sofort bezogen werden.

Alle Räume sind zentralbegehrbar, diese 3 Zimmer Wohnung eignet sich perfekt als kleine Familienwohnung oder ideale Pärchenwohnung.

**AUSSTATTUNG UND ZUSTAND:** Neue IR Heizung, Deckenmontage, statt der Gasetagenheizung mit Radiatoren ; Kunststofffenster zweifach verglast; Parkett. Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

**RAUMAUFTEILUNG:** Vorraum/Diele; Küche; Bad mit Wannenbad/Duschtrennwand, WM Anschluss, separates WC mit Handwaschbecken ; Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer

Zusätzlicher Stauraum: durch ein im EG liegendes trockenes Kellerabteil mit einer Fläche von knapp 7m<sup>2</sup>, verfügt über Stromanschluss, Lichtschalter und Steckdose, Platz für Basteltätigkeiten und zusätzlichen Stauraum.

Folgende allgemeine Teile stehen dem neuen Eigentümer zur Verfügung:

großzügiger Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz, kleiner Kinderspielplatz, Waschküche, Trockenraum,

Optional kann ein Autoabstellplatz im Freien, um monatliche €19,32.- inkl. USt angemietet

werden. (Die Autoabstellplätze befinden sich im allg. Eigentum)

**Ich freue mich auf ihre Anfragen, Besichtigungen sind auch am Wochenende möglich.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <5.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap