Neuwertige 4-Zimmer Wohnung mit großem Balkon im Zentrum von Purkersdorf



Objektnummer: 7003

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,17 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	610.000,00 €
Betriebskosten:	235,00 €
USt.:	28,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

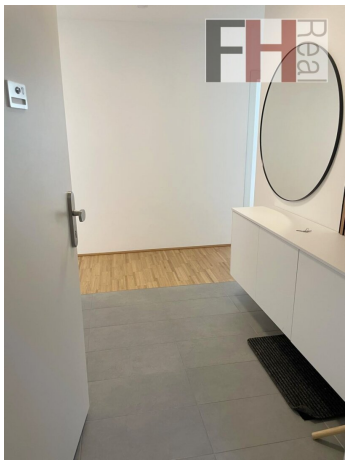
Ihr Ansprechpartner



Mag. Thomas Bauer

FH-Real GmbH
Hauptplatz 10/3











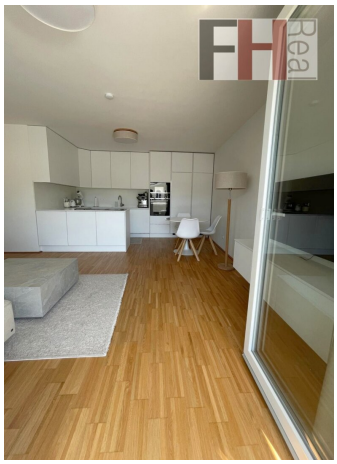








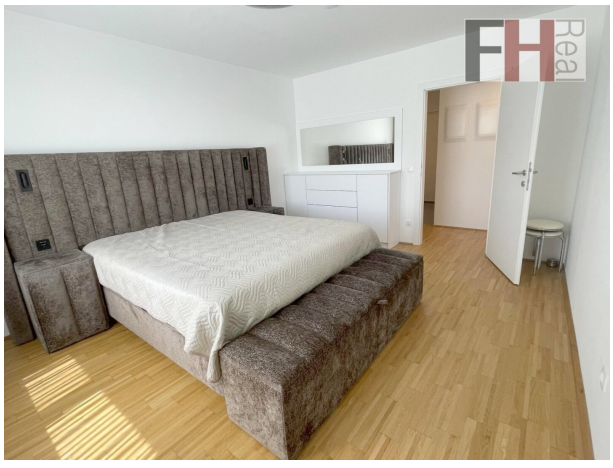


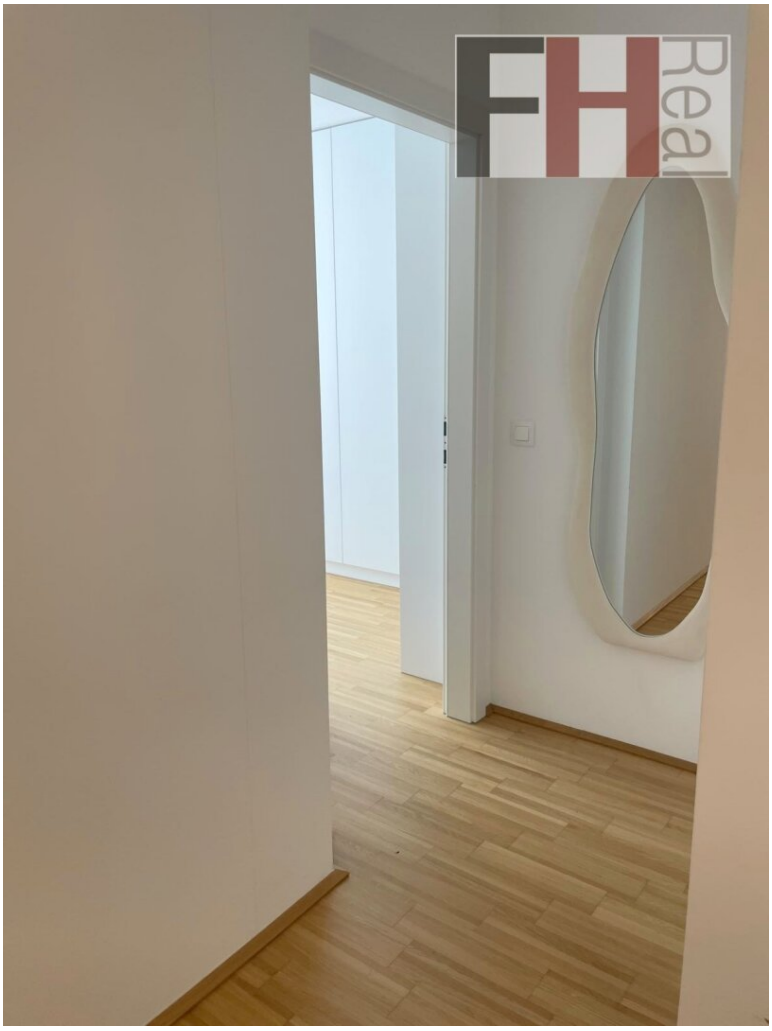


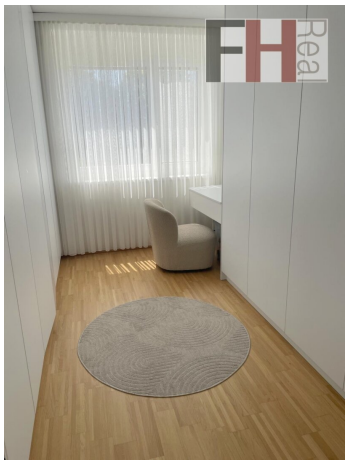
























Objektbeschreibung

Zentrum Purkersdorf - Neuwertige Wohnung mit 4 Zimmern und Balkon

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 - auch durch einen Lift erreichbaren - 2. Obergeschoss des modernen Gebäudes und bietet Wohnkomfort und Flair gleichermaßen. Aufgrund des überlegten Grundrisses mit 4 zentral begehbaren Zimmern und einem vom Wohnbereich aus erreichbaren geräumigen Balkon eignet sich diese Wohnung hervorragend für Familien. Auch Pärchen, die ein großzügiges Raumangebot schätzen oder etwa im Home Office arbeiten, werden hier einen angenehmen Lebens- und Schaffensraum finden. Insgesamt stehen hier ca. 91 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der Balkon ermöglicht in der warmen Jahreszeit eine wertvolle Erweiterung Ihres neuen Refugiums - und damit zusätzliche Lebensqualität.

Das helle, mit ca. 30 m² großzügig konzipierte Wohnzimmer präsentiert sich offen zur hochwertig vollausgestatteten Küche (Siemens-Geräte) mit Essplatz und bietet direkten Zugang auf den ca. 8,5 m² großen Balkon. Mit seiner hellen Großzügigkeit, dem offenen Koch-/Essbereich und der Outdoorerweiterung präsentiert sich dieser Raum zu Recht als Herzstück dieser attraktiven Wohnung. Der Master Bedroom mit mehr als 16 m² bietet ausreichend Platz und liegt zwischen den beiden weiteren Zimmern (ca. 12,3 m² und 11,6 m²), die sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer anbieten. Ein Bad mit Badewanne, ein Abstellraum und eine seperate Toilette machen das Raumangebot vollständig.

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 einen hohen Wohlfühlfaktor sorgt.

Ein zugehöriges, ca. 3 m² großes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen, praktischen Stauraum. Über das Kellergeschoss ist auch die Tiefgarage erreichbar - dort liegt der im Kaufpreis inkludierte behindertengerechte Stellplatz, der mit ca. 18 m² eine luxuriöse Größe aufweist und aufgrund der ungebrochen anhaltenden Beliebtheit von Purkersdorf (und der damit einhergehenden Parkraumverknappung) ganz klar einen erheblichen Vorteil darstellt.

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 2022 fertiggestellt, die Bauweise und Ausstattung befinden sich somit auf dem letzten Stand der modernen Bautechnik.

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 Montainbiken, 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. Thomas Bauer unter +43 664 554 1275 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