

Wohntraum im Herzen von Purkersdorf | 4 Zimmer | Erstbezug nach Sanierung



Wohnküche mit Kochinsel

Objektnummer: 95553

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,31
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	469,92 €
Sonstige Kosten:	262,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



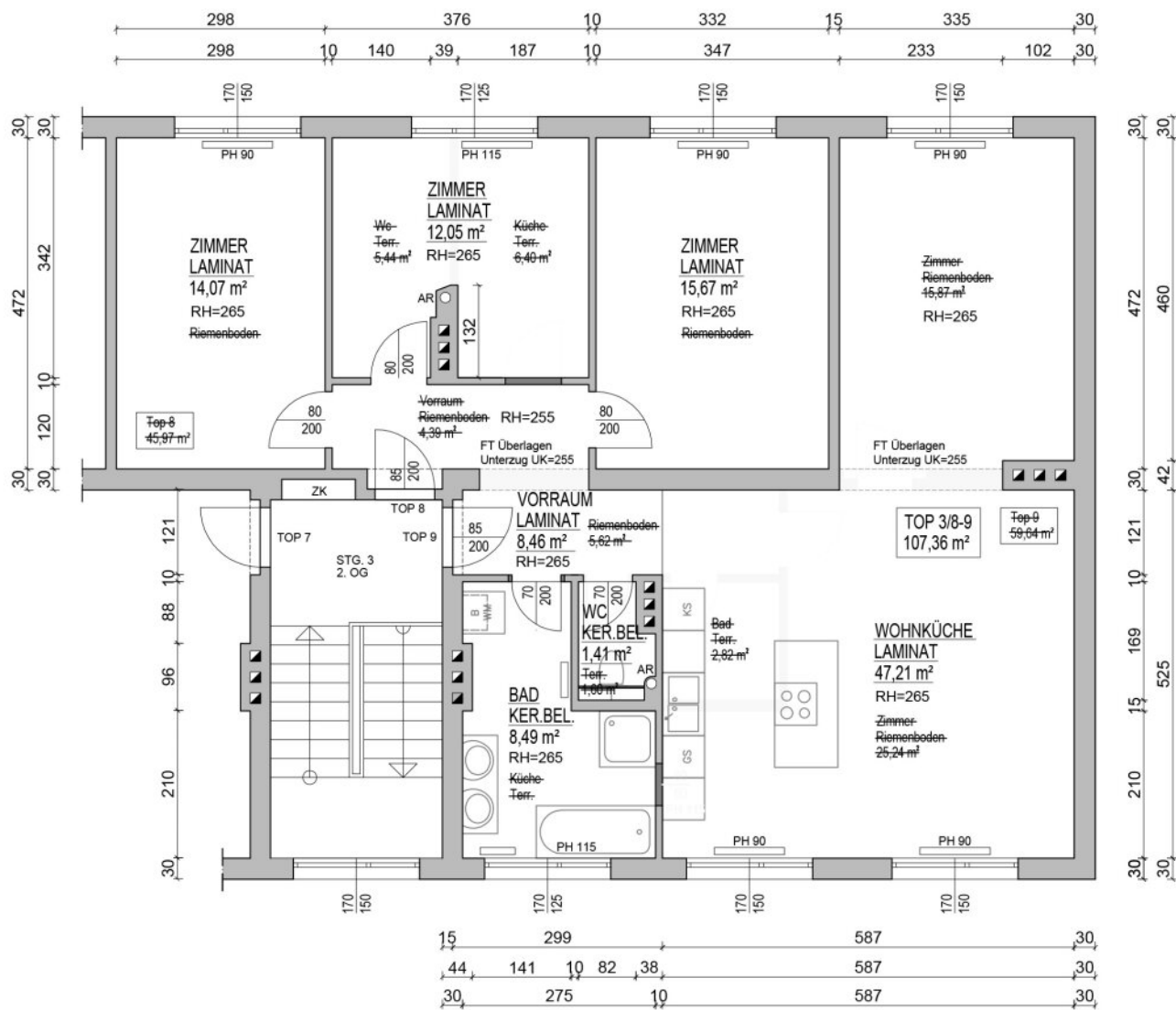
Maximilian Cypris

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

H +43 664 915 6444







Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich geräumige Eigentumswohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses aus den Jahren 1961/62. Das Gebäude umfasst insgesamt drei Stiegen und besticht durch seine hervorragende, zentrale Lage nur ca. 250 m vom Purkersdorfer Hauptplatz entfernt.

Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2026 durch eine Zusammenlegung zweier Einheiten komplett neu geschaffen und generalsaniert. Sie erstrahlt in frischem Weiß und wartet als Erstbezug auf ihre neuen Besitzer, wobei auch die gesamte Elektrik sowie die Sanitäranlagen modernisiert wurden. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 107 m² verbindet dieses Objekt modernen Komfort mit einer perfekt durchdachten Raumaufteilung. Das Herzstück der Wohnung bildet die Küche mit einem großzügigen Essbereich, angeschlossen daran das Wohnzimmer. Die hochwertige, maßgeschneiderte Kücheneinrichtung ist bereits komplett im Kaufpreis inbegriffen und lässt mit Geschirrspüler, Backofen, E-Herd, Dunstabzug, Einbaukühlschrank und Spüle keine Wünsche offen. Auch die moderne Badeinrichtung, bestehend aus einem Doppelwaschtisch, einer ebener Dusche, einem Waschmaschinenanschluss und einem praktischem Handtuchtrockner, ist bereits fertig installiert und im Preis inkludiert.

Ein besonderes Highlight ist die Ruhelage der Schlafräume: Alle 3 separat begehbaren Zimmer sind in Richtung des Gemeinschaftsgartens ausgerichtet. Dadurch sind die Räume perfekt vom Verkehrslärm abgeschirmt und bieten Ihnen einen privaten Rückzugsort zum Entspannen. 2 große eigene Kellerabteile sorgen für praktischen Stauraum, und eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Die Lage der Immobilie vereint erstklassige Lebensqualität mit einer perfekten Infrastruktur. Die charmante Wienerwaldstadt Purkersdorf liegt eingebettet in den Biosphärenpark Wienerwald und bietet Naturbegeisterten ausgedehnte Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür. Gleichzeitig erwartet Sie rund um den nahegelegenen Hauptplatz ein reichhaltiges Kulturangebot, das von traditionellen Festen bis hin zu den beliebten Open-Air-Konzerten reicht. Weithin bekannte Gastronomiebetriebe und der allwöchentliche Bio-Bauernmarkt bereichern das kulinarische Leben vor Ort. Für die sportliche Freizeitgestaltung stehen zudem ein Fußballplatz, Tennisplätze und im Sommer das Freibad zur Verfügung.

Auch die tägliche Nahversorgung ist lückenlos gesichert: Das Gemeindeamt, eine Außenstelle der Bezirkshauptmannschaft, verschiedene Supermärkte, Banken, praktische Ärzte, Fachärzte und eine Apotheke sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Die Verkehrsanbindung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Eine Autobushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft. Der Hauptplatz und die Bahnstation Purkersdorf-Zentrum liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Vom Bahnhof aus besteht mit der Schnellbahn oder dem Regionalzug eine ideale und schnelle Verbindung sowohl nach Wien-Hütteldorf (mit U-Bahn-Anschluss) und zum Westbahnhof als auch in die

Landeshauptstadt St. Pölten. Diese Wohnung bietet somit die perfekte Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen im Grünen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <6.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap