

## Renovierungsbedürftige Familienwohnung an der Wiener Stadtgrenze - VOR Kernzone



Loggia mit Gartenblick

**Objektnummer: 95099**

**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>	1987
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,97 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	127,51 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges =Verwaltungskosten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



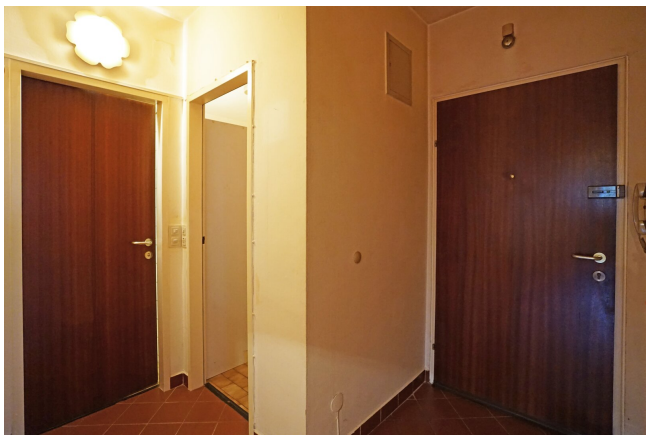
**Elisabeth Greutter**





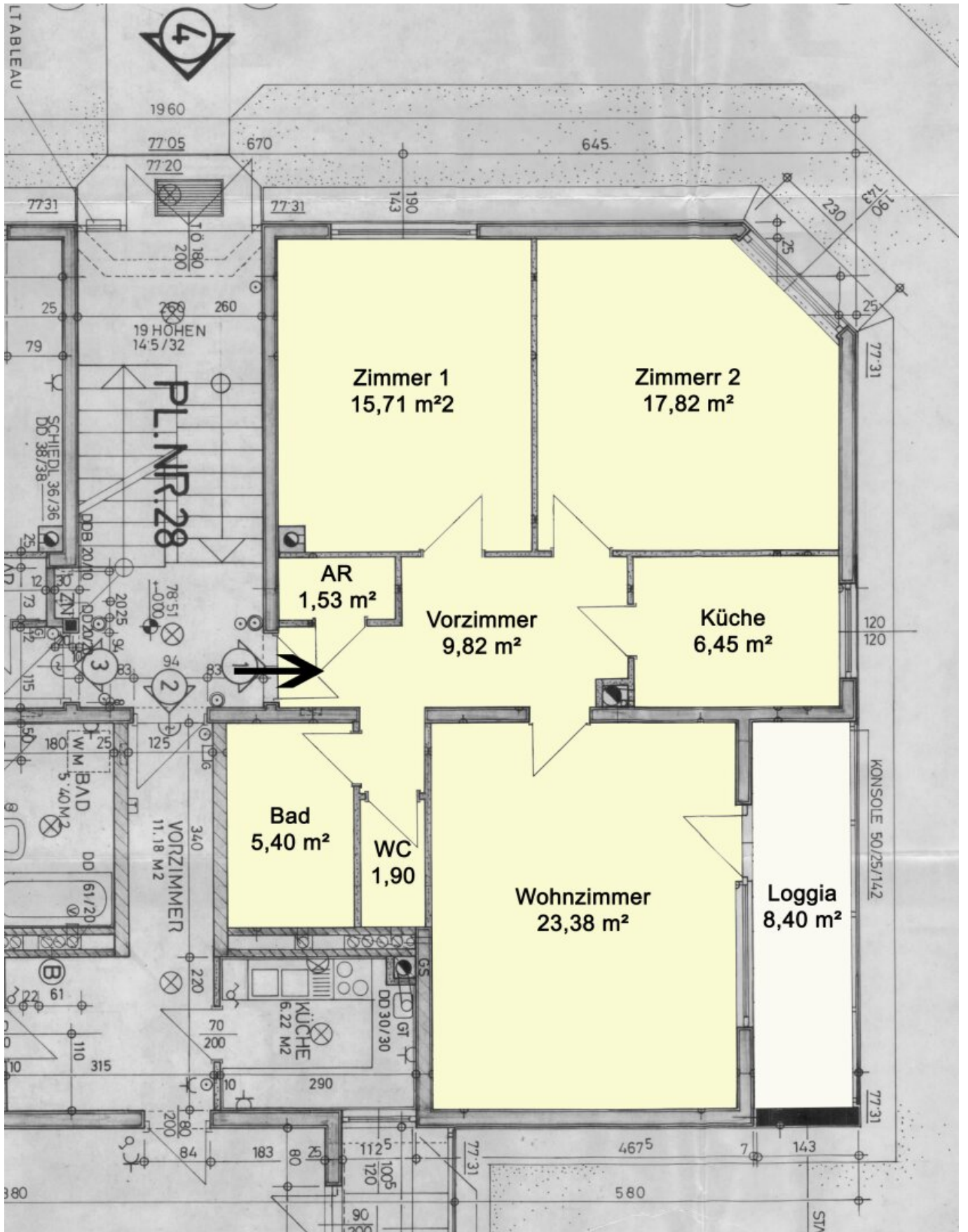


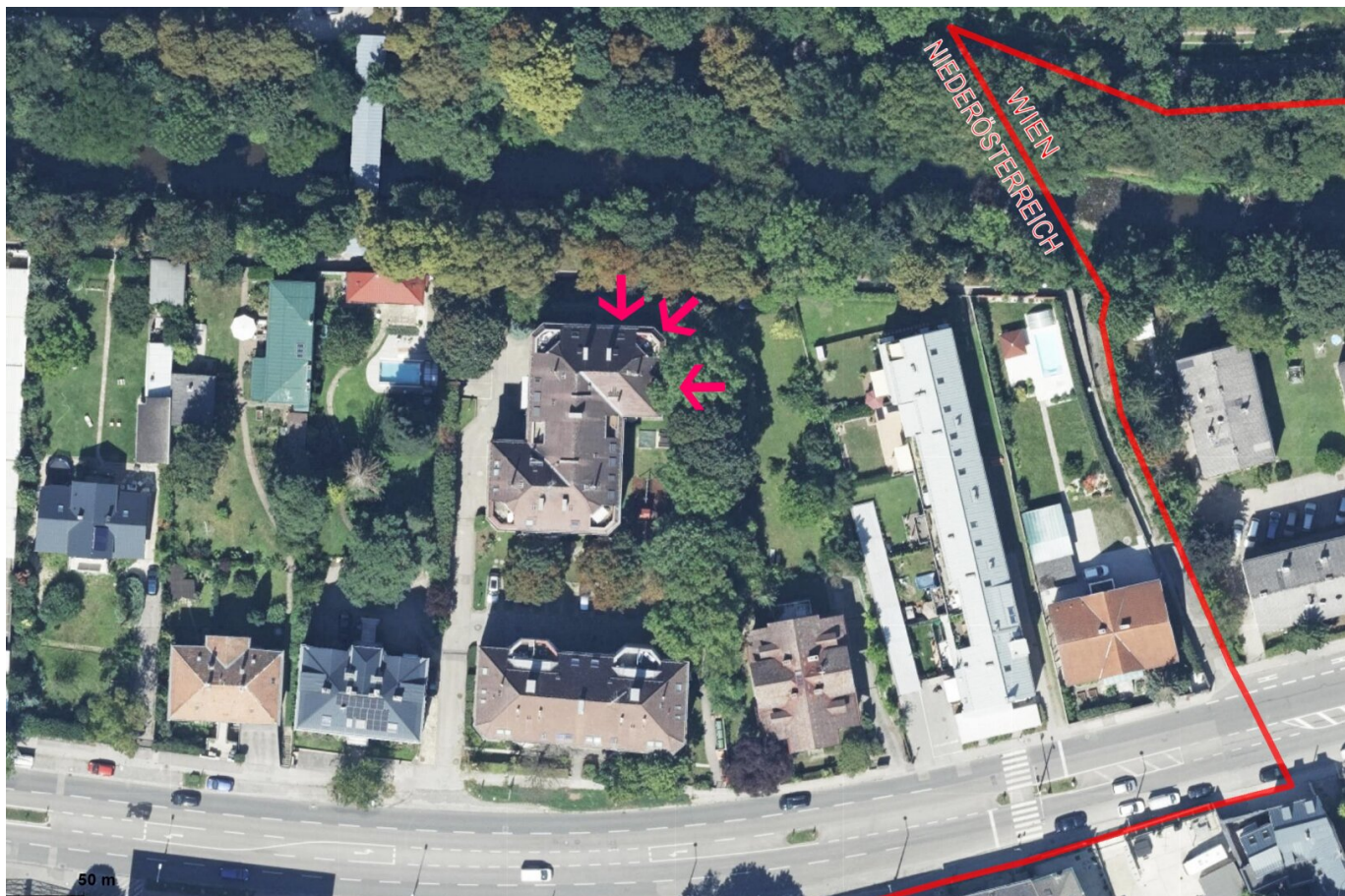












## Objektbeschreibung

Die ca. 82 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in zweiter Reihe zur Straße in einem 1987 errichteten Wohnhaus **direkt an der Wiener Stadtgrenze**. Die **Schnellbahnstation Purkersdorf Sanatorium** liegt in unmittelbarer Nähe und zählt noch zur **Kernzone Wien**. Sie ist über das Gartentor im hinteren Teil der Wohnhausanlage und die Wienfluss-Fußgängerbrücke schnell erreichbar. Aufgrund der Lage und des vorhandenen Angebotes eignet sich diese Liegenschaft auch **ideal für eine Jungfamilie**.

Die gartenseitig **3-Zimmerwohnung** liegt im Hochparterre, wobei die Loggia Richtung Osten mit Blick auf den großen Garten des Nachbarhauses ausgerichtet ist. Die Wohnfläche unterteilt sich in einen geräumigen und zentralen Vorraum, das Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia, zwei weitere Zimmer mit Blick Richtung Wienfluss, Küche, Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, eine separates WC und einen Abstellraum.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine **Gas-Etagenheizung**. Im Haus gibt es einen **Magenta-Anschluss** für Fernsehen und Internet. Zur Wohnung gehört auch noch ein **PKW-Abstellplatz im Freien** sowie ein fast 5 m<sup>2</sup> großes **Kellerabteil**. Allen Hausbewohnern stehen ein **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**, eine **Waschküche** und ein **Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz** zur Verfügung.

Sämtlich **Infrastruktureinrichtungen** der Wienerwaldstadt Purkersdorf wie Schulen, Kindergärten, Banken, das Ärztezentrum am Hauptplatz sowie das Wienerwaldbad erreicht man **in wenigen Minuten auch mit Fahrrad oder Bus**. Eine **Autobushaltestelle** befindet sich direkt vor der Liegenschaft auf der Wiener Straße und bietet eine **rasche Anbindung zum Auhofcenter sowie weiter Richtung Bahnhof Hütteldorf bzw. nach Purkersdorf**. Der Naturpark Sandstein-Wienerwald mit seinen markanten Buchenwäldern liegt praktisch vor der Haustüre und lädt mit zahlreichen **markierten Wegen** zu ausgedehnten Sparziergängen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap