

## **Büro-Nutzung - Moderne 3-Zimmer in Hauptplatznähe: Erdgeschoß mit PKW-Stellplatz und Eigengarten**



**Objektnummer: 95119**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	51,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.370,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.620,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten

## Ihr Ansprechpartner

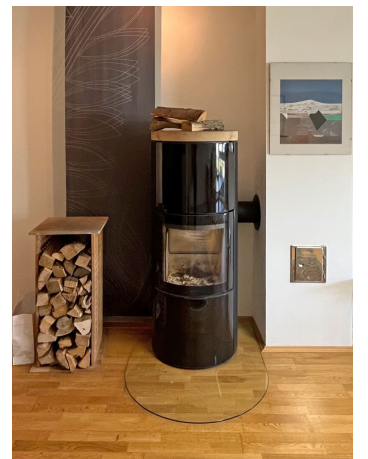


?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH





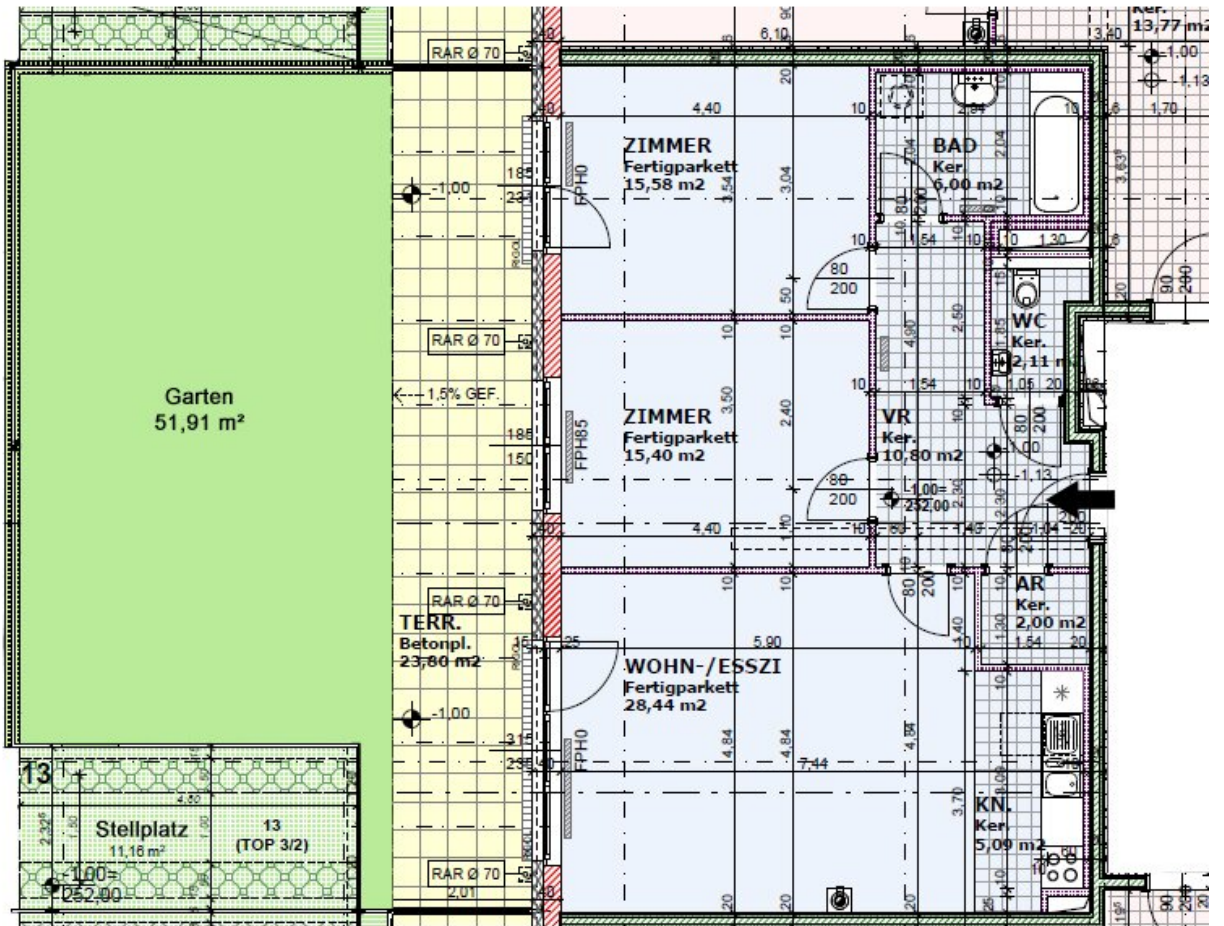












## Objektbeschreibung

- **Standort:** Purkersdorf, nur 500 Meter vom Hauptplatz entfernt
- **Baujahr:** 2008 in moderner Niedrigenergiebauweise
- **Räumlichkeit:** 3-Zimmer-Wohnung
- **Besonderheiten:** Terrasse, **Eigengarten**, **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Garten
- **Nutzung:** Ideal als gemütliches Zuhause oder als flexibles Büro

Die Wohnung liegt **im Erdgeschoß** des ca. 50 m von der Straße zurückversetzten Hauses und besticht durch ihre **zentrale Lage**, eine **sonnige Südwestausrichtung** und den ebenfalls **sonnigen Eigengarten**. Nur wenige Schritte (ca. 500 Meter) trennen Sie vom lebendigen Hauptplatz, wo Einkaufsmöglichkeiten und Cafés auf Sie warten.

In Gehweite stehen zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie Gastronomiebetriebe, Ärzte, Banken und Nahversorger zur Verfügung. Unmittelbar vor der Wohnhausanlage gibt es eine Bushaltestelle mit Direktverbindungen zum Bahnhof Purkersdorf Zentrum, den man auch zu Fuß nach ein paar Minuten erreicht, sowie nach Hütteldorf, Richtung Tulln oder nach Mauerbach. Die Wiener Stadtgrenze ist ca. 2,5 km entfernt. Der Wienerwald mit zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten liegt praktisch unmittelbar vor der Haustüre.

Dieses ansprechende Mietobjekt wurde im Jahr 2008 unter Einsatz moderner Niedrigenergietechnologien errichtet – ein Garant für niedrige Verbrauchskosten. Die 3-Zimmer-Wohnung besticht durch einen offenen, lichtdurchfluteten Grundriss und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassisches Wohnambiente oder als **repräsentatives Büro** – hier finden Sie den Raum, der sich ganz Ihren Bedürfnissen anpasst.

### Ausstattung im Detail

- **Räumlichkeiten:** Drei großzügig geschnittene Zimmer, die individuell gestaltet werden können. Parkettböden in den Wohnräumen, Feinsteinzeug im Vorraum, Wannenbad und separates WC sind verflies. Waschmaschinenanschluss im Bad, Holzfenster mit

2-fach Isolierverglasung, Haus-SAT-Anlage, Magenta-Anschluss

- **Terrasse & Garten:** Eine weitläufige Terrasse sowie ein angrenzender privater Garten laden zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein.
- **PKW-Stellplatz:** Ein reservierter Parkplatz direkt vor dem Garteneingang sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Nachhaltiges Bauen:** Die Errichtung in Niedrigenergiebauweise steht für moderne Technik, Effizienz und ein angenehmes Raumklima.

### **Besonderheiten & Nutzungsmöglichkeiten**

- **Flexibilität:** Die Raumaufteilung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben der **klassischen Wohnnutzung** kann die Wohnung **auch** problemlos **als Büro** genutzt werden – ideal für **Selbstständige, Freiberufler oder kleine Unternehmen**.
- **Moderne Bauweise:** Niedrigenergiehaus mit Pellets-Zentralheizung - Kombination aus zeitgemäßem Design und nachhaltiger Bauweise!
- **Komfort & Infrastruktur:** Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zu sämtlichen lokalen Annehmlichkeiten.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 1.620,-- und beinhaltet den Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie 20 % MwSt. Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom und Heizung verrechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter. Eventuelle Kosten für Internet, Fernsehen oder Telefon gehen ebenfalls zu Lasten der Mieter. Die Kautionshöhe von 3 Bruttomonatsmieten ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <6.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap