

## zentrumsnahe Wohnung in Purkersdorf



**Objektnummer: 6924/328**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 24
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 81,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,91
Gesamtmiete	1.025,00 €
Kaltmiete (netto)	677,27 €
Kaltmiete	795,45 €
Betriebskosten:	118,18 €
Heizkosten:	125,00 €
USt.:	104,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

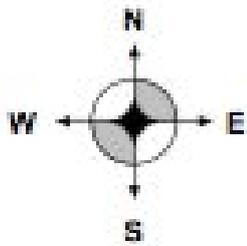
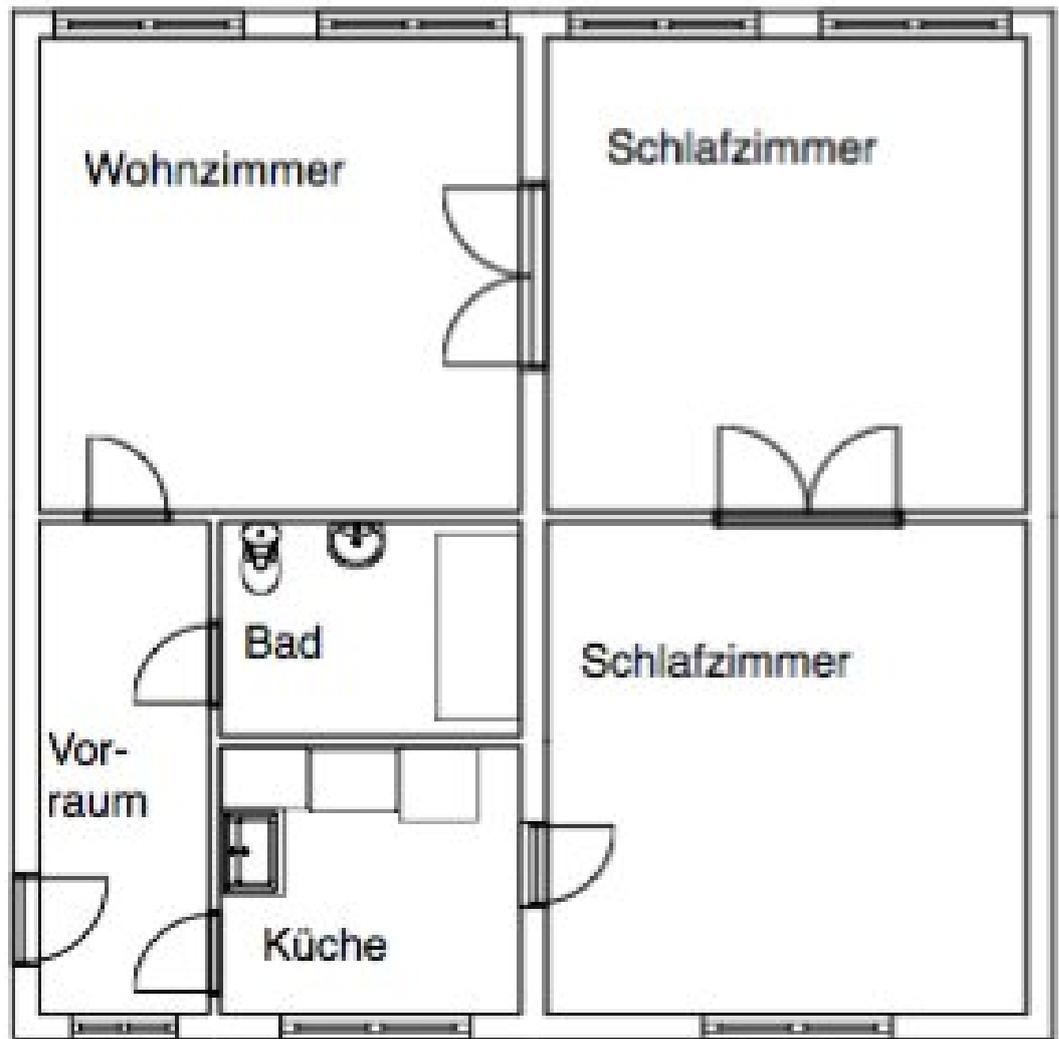


**Andreas Kahler**









# Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333**

Etage: 1.Stock

Keller: 4m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

Wohnzimmer - 2 Schlafzimmer - Küche - Badezimmer/WC - Vorraum

kurz Beschreibung:

Bj.ca.1960 - renoviert 2017 - Heizung: Gaszentralheizung - Kunststoffisoliertglasfenster - Böden: Fliesen und Laminat - Badezimmer: Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluß

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3002 Purkersdorf, Niederösterreich! Diese modernisierte Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Mit einer großzügigen Fläche von 85 m<sup>2</sup> und drei hellen Zimmern ist diese Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf Raum und Licht legen.

Die Wohnung besticht durch ihren modernen Charme und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Der großzügige Wohnbereich ist mit stilvollem Laminat ausgestattet und bietet Ihnen einen einladenden Raum zum Entspannen und Verweilen. Die gut durchdachte Einbauküche ist der perfekte Ort für kulinarische Abenteuer und wird sicher zum Herzen Ihres neuen Zuhauses.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der herrliche Grünblick, den Sie von Ihrer Wohnung aus genießen können.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Die Toilette ist separat, was zusätzlichen Komfort bietet. Die Wohnung ist massiv gebaut und verfügt über eine effiziente Gas-Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt, egal zu welcher Jahreszeit.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Sie finden in unmittelbarer Nähe alles, was Sie im Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Supermärkte und eine Bäckerei sind schnell erreichbar, sodass Sie immer bestens versorgt sind.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Ob mit dem Bus oder dem Zug – Sie sind schnell und unkompliziert in Wien und den umliegenden Regionen. So genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu müssen.

Für nur 875,00 € Miete im Monat können Sie sich diesen Wohntraum erfüllen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Zuhause in Purkersdorf.

### **Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie

nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <550m  
Klinik <5.550m  
Apotheke <475m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <700m  
Universität <4.375m  
Höhere Schule <9.975m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <550m  
Einkaufszentrum <2.550m

#### **Sonstige**

Geldautomat <550m  
Bank <525m  
Post <675m  
Polizei <525m

#### **Verkehr**

Bus <375m  
Straßenbahn <5.325m  
U-Bahn <5.600m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap