

**Gartenglück vor den Toren Wiens • Moderne 4-Zimmer
Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und großem
Eigengarten mit Südterrasse!**



Wohnzimmer mit Küche

Objektnummer: 5630/468

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	152,50 m ²
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	670.000,00 €
Betriebskosten:	409,95 €
USt.:	44,25 €
Provisionsangabe:	

24.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini













Objektbeschreibung

RUHE. LICHT. PRIVATSPHÄRE. WOHNEN IM GRÜNEN IN WIEN-NÄHE.

Indoor-Outdoor Wohnkomfort!

Diese **hochwertige 4-Zimmer-Gartenwohnung** vereint **modernes Wohnen** mit einem außergewöhnlich **privaten und ruhigen Wohngefühl** - eingebettet in eine 2019 fertig gestellte, **familiäre Wohnhausanlage** mit nur 12 Einheiten.

Die reine **Wohnfläche** erstreckt sich auf **knapp 100 m²** und verfügt über **4 zentral begehbare Zimmer**:

Die **drei Schlafzimmer** sowie der **großzügige Wohn-/Küchenbereich** bieten ideale Voraussetzungen für ein **komfortables Familienleben** mit viel Freiraum, Privatsphäre und Flexibilität.

Bereits beim Betreten spürt man die **durchdachte Raumplanung** und die **angenehme Großzügigkeit**: Die **offen gestaltete Wohnküche** bildet das **Herzstück** der Wohnung - lichtdurchflutet, einladend und mit direktem Zugang auf die **großzügige Terrasse** und in den **Garten**. Die **hochwertige Marken-Einbauküche** ist mit einer Kochinsel mit Induktionsherd, Geschirrspüler, einer großen Kühl-/Gefrierkombination, einem Backofen und viel Stauraum ausgestattet.

Das gegenüber liegende **Badezimmer**, das über maßangefertigte Möbel verfügt, bietet eine **Dusche und Badewanne**. Die Toilette mit Handwaschbecken ist separat. Ein **praktischer Wirtschaftsraum** mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichen Platz für einen Trockner befindet sich nebenan.

Ein besonderes Highlight:

Jedes Zimmer verfügt über einen eigenen Ausgang ins Freie – ein seltenes Detail, das den Wohnkomfort auf ein **neues Level** hebt und ein einzigartiges „**Indoor-Outdoor-Gefühl**“ schafft.

Der **private Garten** sowie die **große Terrasse** laden zum Entspannen, Verweilen und Genießen ein - ein Rückzugsort, der Ruhe und Lebensqualität verspricht.

Für **zusätzlichen Wohnkomfort** sorgen:

- eine **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung

- ein hochwertiger **Schwedenofen** im Wohnbereich für behagliche Atmosphäre
- ein **großzügiges Wellness-Badezimmer** mit Wanne und Dusche
- ein praktischer **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- zwei **Einlagerungsräume**, die zusätzlichen Stauraum bieten

Ein **überdachter KFZ-Stellplatz** rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Beheizt wird die Anlage mittels **Zentralheizung** (Gas-Brennwertkessel), die **Heizkosten** sind derzeit mit €35,98 + 20% Ust. und das **Warmwasser** mit €20,93 + 10% Ust. jeweils pro Monat vorgeschrieben. Zusätzlich befindet sich am Dach eine **Solaranlage** mit 10 Kollektoren zur Unterstützung des zentralen Warmwasserspeichers.

FAZIT: Eine **moderne Gartenwohnung** für alle, die Wert auf **Qualität, Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl** legen - und das nur wenige Minuten von Wien entfernt und dennoch im Grünen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! © **MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalplan
- Energieausweis
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Monatlich Vorschreibung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 100 m²

- 4 Zimmer
- Eigengarten ca. 153 m²
- Terrasse ca. 22 m²
- Bad mit Wanne und Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Überdachter KFZ-Stellplatz
- 2 Einlagerungsräume ca. 11 m²
- Zentralheizung
- Ab September 2026 beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <6.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap