

**Angrenzend an 1140 Wien! Großzügige 4 Zimmer  
Wohnung Nähe Auhofcenter!**



Wohnzimmer - Süd

**Objektnummer: 5812**

**Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.397,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.154,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.375,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,11 €
<b>USt.:</b>	22,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sara Karasinski - Filipsky, BA**

Noblessereal Karasinski KG  
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21  
1210 Wien

T +43 660 7051331

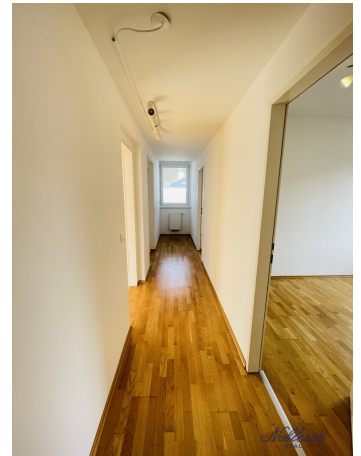
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

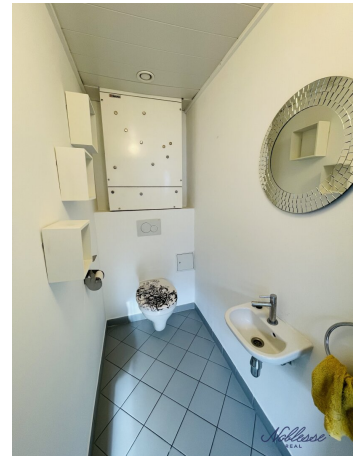
Termin zur

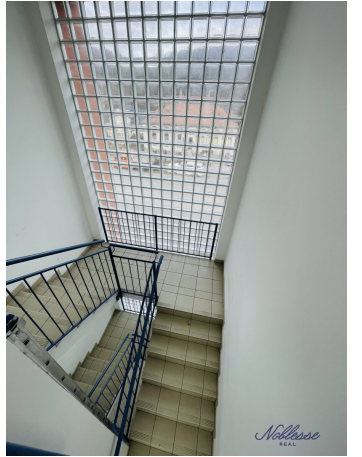












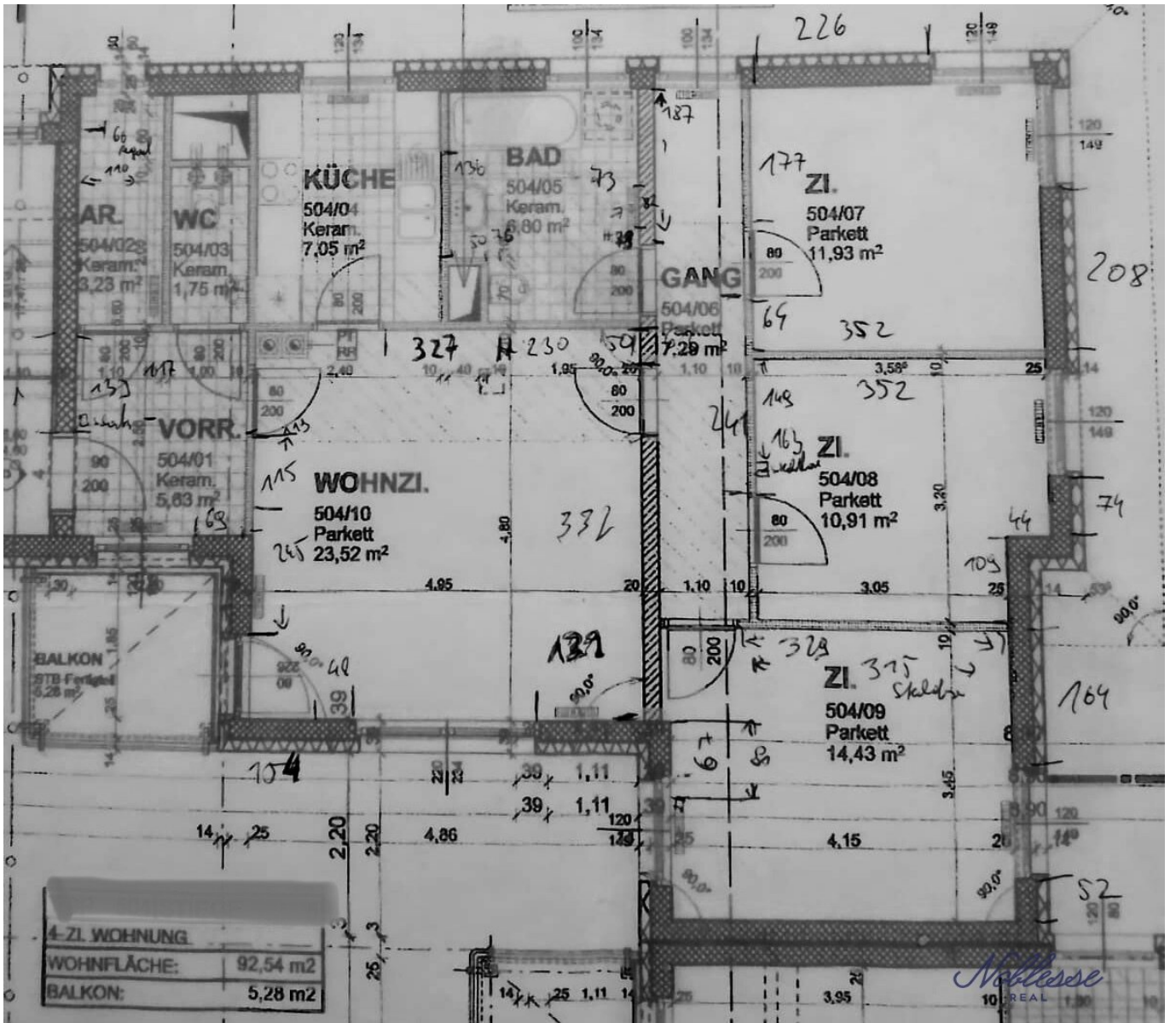












4-ZI. WOHNUNG	
WOHNFLÄCHE:	92,54 m <sup>2</sup>
BALKON:	5,28 m <sup>2</sup>

*Neulisse*  
10 REAL



## Objektbeschreibung

Mehr Platz für die ganze Familie! - Großzügige 4 Zimmer Wohnung in direkter Nähe zum Auhofcenter und 1140 Wien!

Auf der Suche nach neuen Mietern ist diese gepflegte und gut geschnittene 4 Zimmer Wohnung in Purkersdorf an der direkten Stadtgrenze zu Wien.

Ihr neues Zuhause befindet sich im 2ten und letzten Stock (ohne Lift) einer 2007 erbauten Wohnhausanlage. Die gesamte Anlage ist als äusserst familiär einzustufen.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Zentraler, heller Eingangsbereich mit Fenster
- Lichtdurchflutetes, südseitig ausgerichtetes Wohnzimmer mit Zugang zum südseitigen Balkon
- anschliessende, vollmöblierte Küche mit Fenster
- Vorzimmer und Zugang zu 3 Schlafzimmern
- Badezimmer mit Wanne, WC, Waschbacken, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Abstellraum
- separates Gäste-WC mit Handwaschbecken
- separates Lagerabteil im EG
- 1 PKW Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional um 80€ / Monat angemietet werden (In Purkersdorf entlang der Hauptstraße wurde eine Kurzparkzone eingerichtet - Werktags ist das Parken nur mit Parkuhr und einer beschränkten Parkdauer möglich)

Beheizt wird mittels Fernwärme, sämtliche Fenster verfügen über Aussenrollos, Fertigparkett in Wohnräumen, Fliesen in Nassräumen und im Eingangsbereich.

Die Wohnung ist teilweise hofseitig und zur Hauptstrasse ausgerichtet weshalb es nicht als komplette Ruhelage einzustufen ist.

Lage und Infrastruktur:

Direkt bei der Einfahrt zu Purkersdorf an der Hauptstrasse gelegen befindet sich diese 2007

erbaute Wohnhausanlage. Ob Kindergarten, Volksschule, Mittelschule oder Gymnasium, für die Bildung ihrer Kinder ist ausreichend vor Ort! Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs sowie Ärzte befinden sich im Zentrum Purkersdorfs welches fußläufig als auch per Bus gut erreichbar ist. Ausgedehnte Spaziergänge an der frischen Luft sind im nahe gelegenen Wienerwald problemlos möglich. Für größere Einkäufe erreicht man das nahe gelegene Auhofcenter via PKW in 5min. Fahrzeit.

Öffentliche Anbindung:

Vor dem Haus befindet sich die Buslinie 451 welche nach Hütteldorf fährt. Im Umkreis von 5 min Fußweg befindet sich die S-Bahn S50 mit direkter Anbindung zum Westbahnhof.

Kosten:

Monatliche Miete inkl. BK € 1.397,22 (exkl. Strom, Warmwasser/Heizung, TV, Internet und sonstigen Eigenverbrauchern)

Miete Garagenstellplatz optional / Monat: € 80,-

Kaution: 3BMM

Mietdauer: 5 Jahre

Ab Sofort verfügbar!

Aufgrund wiederkehrender Vermittlung besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis und Doppelmaklertätigkeit. Sämtliche Angaben, beruhen auf den Angaben der Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt überarbeitet. Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewährleistung für dessen Vollständigkeit und Richtigkeit.

Ansehen sagt mehr als tausend Bilder! Wollen Sie einen persönlichen Eindruck erhalten und vor Ort besichtigen? Gerne stehen wir Ihnen per Mail unter [office@noblesse-real.com](mailto:office@noblesse-real.com) oder telefonisch unter [+436607051331](tel:+436607051331) Wir freuen uns auf Sie!

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

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 <4.500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap