

**250m zur Stadtgrenze Wien! Wunderschön renovierte  
Wohnung mit Balkon und Garagenstellplatz beim  
Sanatorium Purkersdorf!**



**Objektnummer: 3304**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,38 €
<b>Heizkosten:</b>	56,32 €
<b>USt.:</b>	35,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12



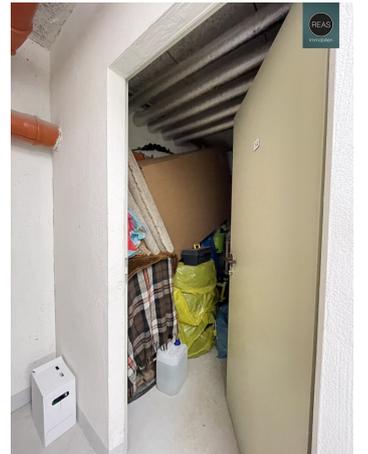


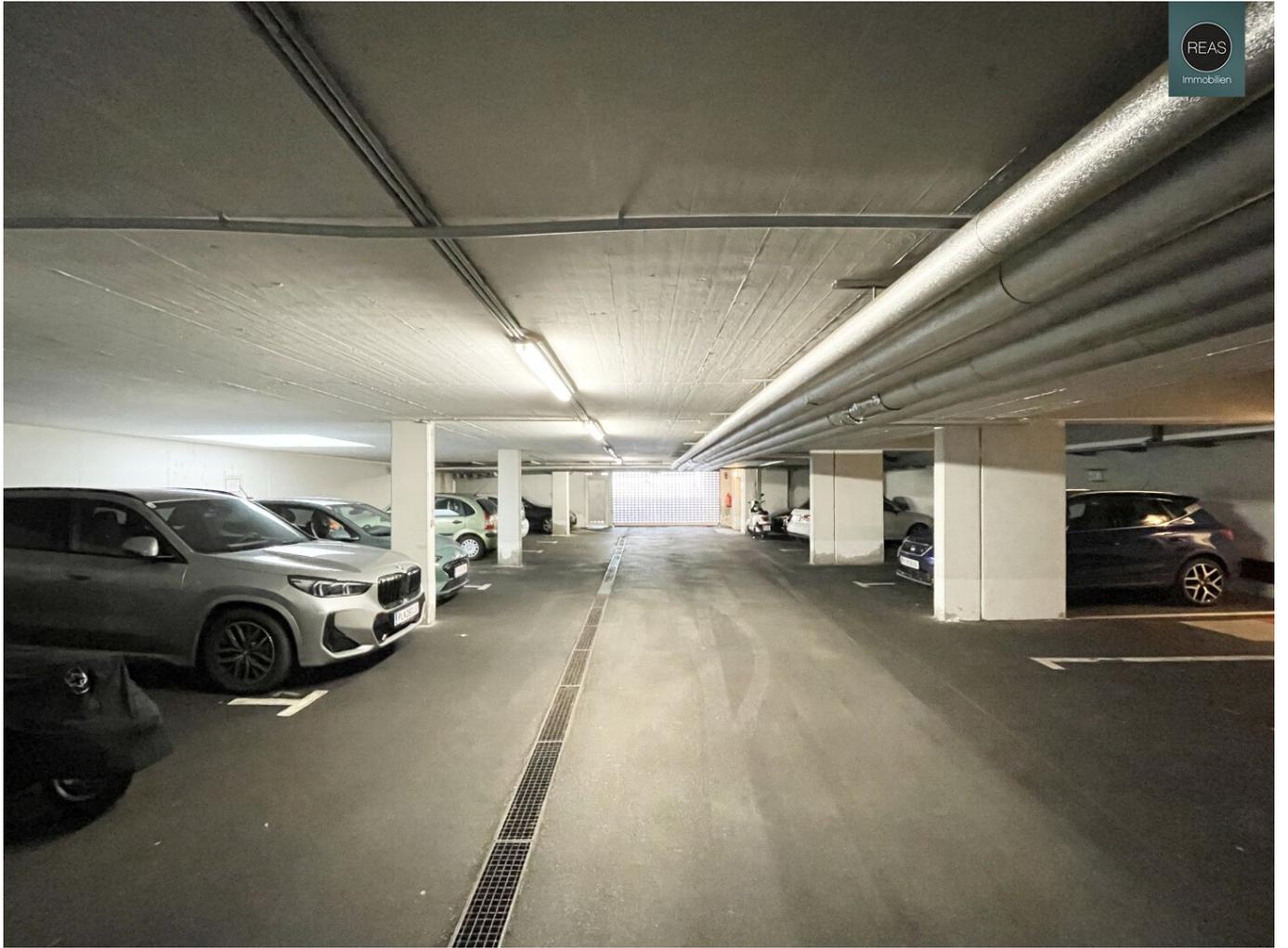










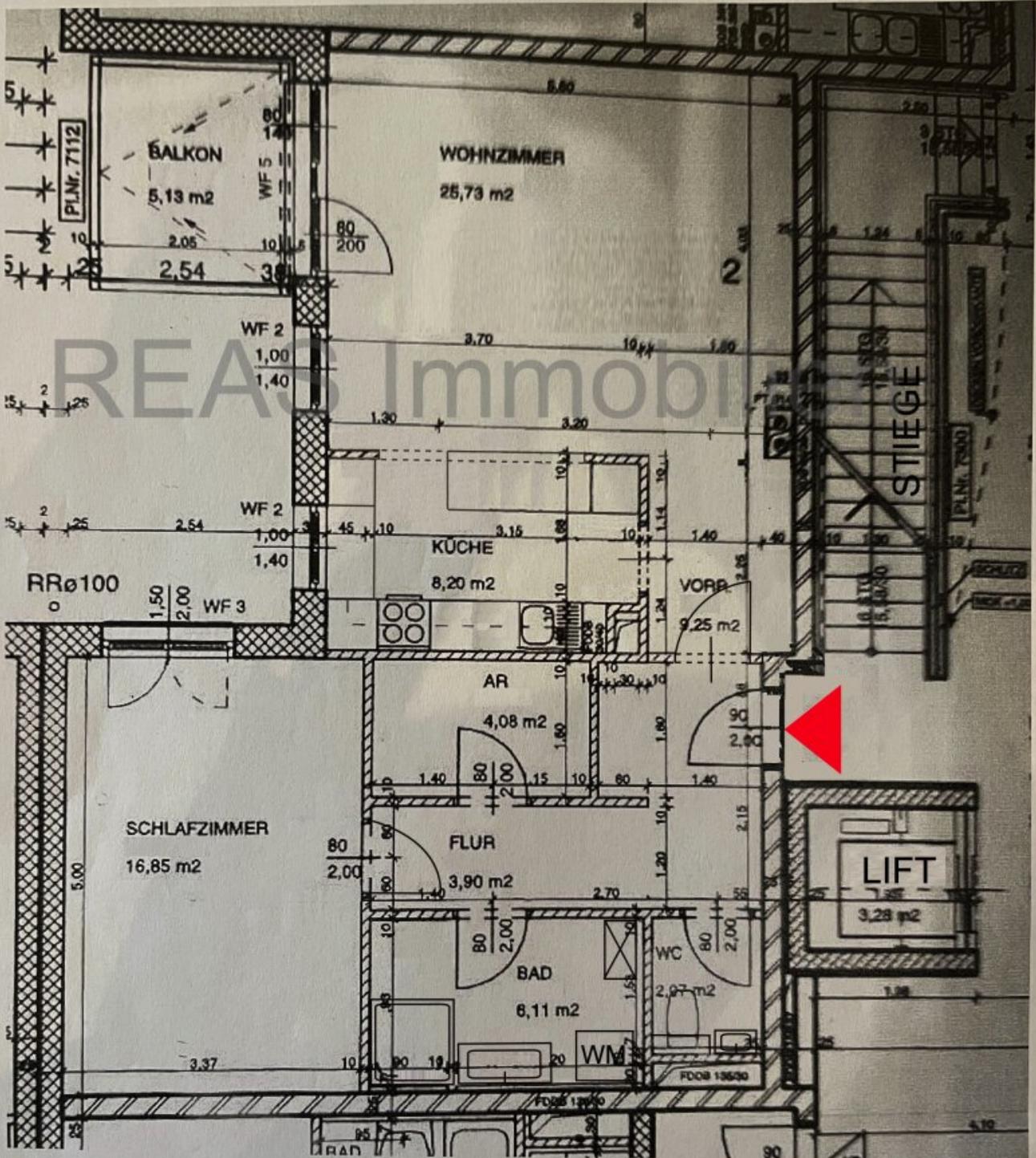




# 1.OG

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine renovierte 2 Zimmer Wohnung mit herrlichem Balkon in einer schönen Wohnanlage nahe der Stadtgrenze Wien!**

**Die Wohnung befindet sich in Purkersdorf, 250m zur Stadtgrenze 1140 Wien!**

**Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (mit Lift) auf der Gartenseite und besteht aus:**

- 1 Vorraum/Flur/Gang mit praktischer Nische für eine Garderobe/einen Schrank
- 1 Abstellraum
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Bad mit Dusche samt Glaswand, Waschbecken samt Unterschrank, Spiegelschrank und Beleuchtung, Waschmaschinenanschluss sowie Hängeschränken
- 1 Küche inkl. hochwertiger Einbauküche mit allen Geräten (Spüle, großer Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Herd, Mikrowelle) samt Kücheninsel
- 1 Wohn- Esszimmer (Gartenseite)
- 1 Balkon (Gartenseite)
- 1 Schlafzimmer (Gartenseite)
- 1 Kellerabteil
- 1 PKW Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage (Konditionen noch zu verhandeln)

### **Zur hochwertigen Ausstattung gehören:**

Parkgarage im Haus, Personenlift, Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Kinderspielplatz sowie Gartenanlagen zur allgemeinen Benutzung, Sicherheits-Wohnungstüre, 2-Fach verglaste Thermo-Fenster, teilweise innenliegende Jalousien, elektrische Beschattungen bzw. Sichtschutz auf dem Balkon, Insektenschutzgitter an diversen Fenstern, SAT Schüssel am Balkon, Haus- Zentralheizung, uvm.

### **Lage:**

Nur ca. 250m vor der Stadtgrenze Wien, zwischen Purkersdorf und Wien Auhof gelegen, direkt neben dem Wienerwald

### **Nahversorgung:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse hochwertige Gastronomien in der näheren Umgebung

Auhof Center ca. 1500m

Zentrum Purkersdorf ca. 1800m

### **Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung:**

Bus 451 und 453 vor der Haustüre

Bahnhof Purkersdorf Sanatorium ca. 400m

### **Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.500m

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 <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap