

## **Renovierungsbedürftige Traumwohnung mit Stadtblick in Purkersdorf**



**Objektnummer: 6924/303**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,24 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	273,42 €
<b>USt.:</b>	27,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Christian Ring**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz

T +43 664 93250291  
H +43 664 93250291

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Mag. Christian Ring 0664 / 93 250 291**

**Etage:** 2.Stock

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Badezimmer/WC - Vorraum

**kurz Beschreibung:**

Gründerzeithaus - Gasetagenheizung - Fenster: Kunststoffisolierglasfenster - Böden: Parkett, Fliesen

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Purkersdorf, Niederösterreich!

Diese charmante Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von 58m<sup>2</sup> sowie einen freien KFZ- Abstellplatz und einen ca. 20m<sup>2</sup> großen Lagerraum im Keller. Mit einem Kaufpreis von 219.000,00 € ist diese Immobilie nicht nur ein echtes Schnäppchen, sondern auch die perfekte Gelegenheit, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre kreativen Ideen und persönlichen Vorstellungen in die Gestaltung Ihres zukünftigen Zuhauses einfließen zu lassen. Mit 2 hellen und geräumigen Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung ist mit Fliesen und Parkettböden ausgestattet und verfügt über eine Gas-Etagenheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet.

Die Lage dieser Immobilie ist zentrumsnahe und Südseitig. Dank der guten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und können bequem in die umliegenden Städte und Dörfer gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

Diese Wohnung ist nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft. Mit ihrer Lage in einer beliebten und wachsenden Stadt und der Möglichkeit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten, ist sie eine ideale Möglichkeit, um Ihr Vermögen zu

steigern.

Worauf warten Sie noch? Sichern Sie sich jetzt diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung in 3002 Purkersdorf verzaubern! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause zu entdecken. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Auftraggeber oder Dritte zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Preisänderungen und oder Planänderungen werden bei Neubau vorbehalten

Wir weisen auf das Konsumentenschutzgesetzes gemäß § 11 FAGG seit 13. Juni 2014 hin

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWST verrechnen. Die Nebenkosten betragen 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbuchseintragung, zzgl. Kosten der Vertragserrichtung. Bitte zu beachten, dass dieses Liegenschaftsanbot bzw. Exposé für Ihre eigene Verwendung bestimmt ist, entsprechend der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber sowie entsprechend dem §15 MaklerVO bitte diese Information ausdrücklich nur in Rücksprache mit uns an Dritte weiterzuleiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <6.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap