# Renovierungsbedürftige Traumwohnung mit Stadtblick in Purkersdorf

**Objektnummer: 6924/303**

**Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3002 Purkersdorf |
| **Baujahr:** | 1912 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 58,25 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 4,80 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 83,80 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 169.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 161,74 € |
| **USt.:** | 16,17 € |

**Provisionsangabe:**

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.

WC 0,96 m2
Bade-
zimmer
5,20 m2
Küche
11,10 m2
Vor-
raum
6,21 m2
Wohnzimmer
22,68 m2
Schlaf-
zimmer
12,10 m2

# 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 58m² und einen ca. 5m² großes Kellerrabteil im Keller. Mit einem Kaufpreis von 169.000,00 € 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 und kann mit einem zu errichteten Balkon, unter Einhaltung der örtlichen Baubestimmungen und Zustimmung aller Miteigentümer, vergrößert werden.

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.

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 <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