

**Erstbezug nach Renovierung - Garconniere mit Loggia  
innerhalb VOR Kernzone**



**Objektnummer: 95061**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	632,37 €
<b>Kaltmiete</b>	790,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

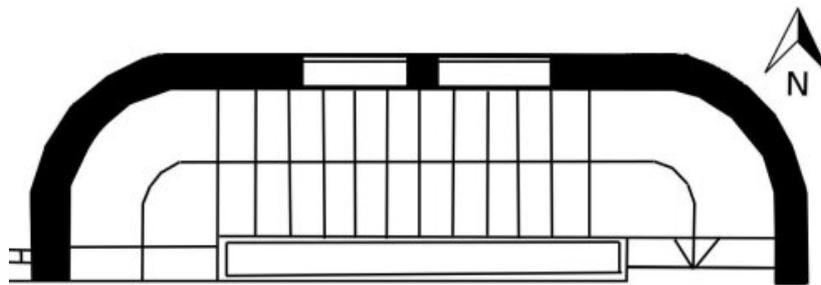
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien



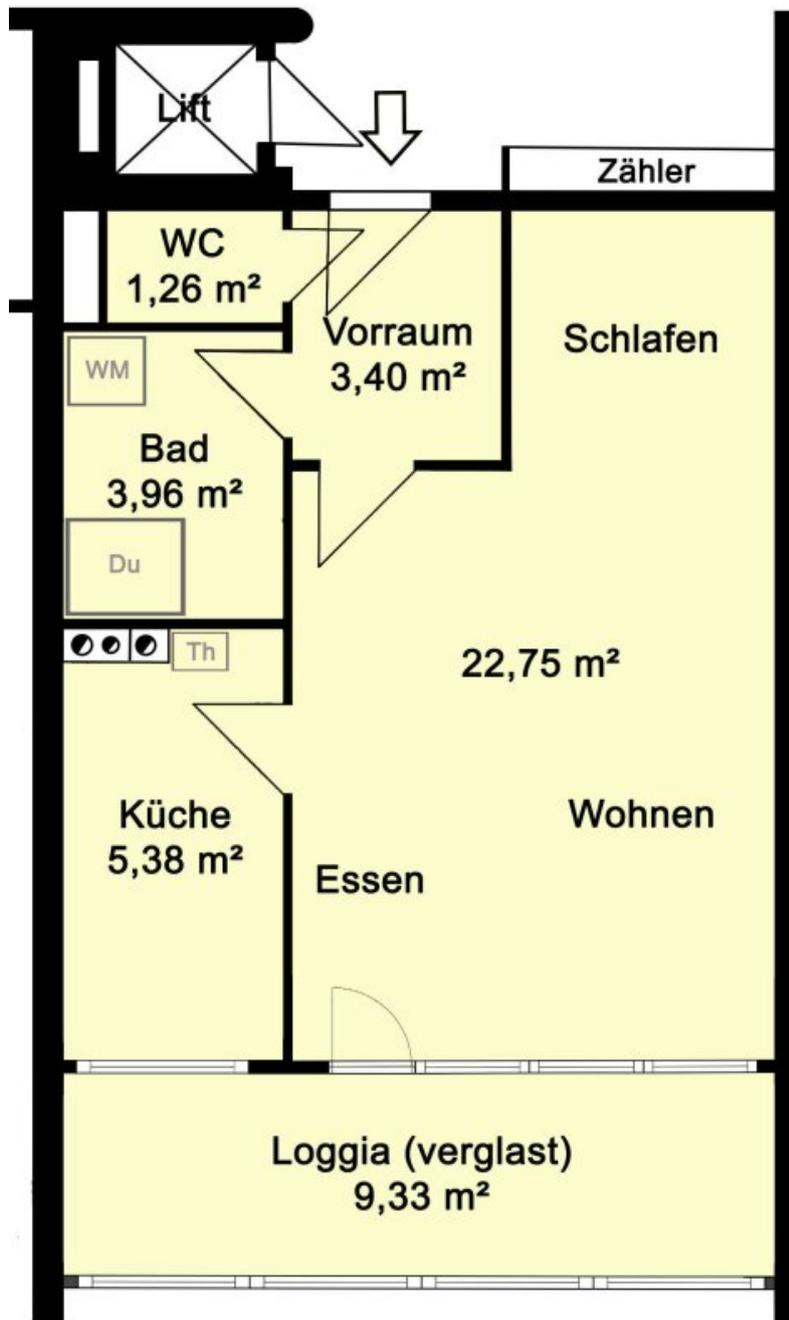








Laubengang



## Objektbeschreibung

Die 1973 erbaute, **gepflegte Wohnhausanlage mit weitläufigem Gemeinschaftsgarten** liegt nur 400 Meter nach der Wiener Stadtgrenze in Purkersdorf und ist durch die Nähe zur Schnellbahnhaltestelle Purkersdorf Sanatorium, die **innerhalb der VOR Kernzonengrenze** liegt, optimal an die Bundeshauptstadt Wien angebunden. Die S-Bahn braucht nicht einmal **zehn Minuten nach Wien Hütteldorf** oder ca. **17 Minuten zum Wiener Westbahnhof**. Autobushaltestellen Richtung Wien bzw. Purkersdorf befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe des Hauses.

Die **südlich, ruhig Richtung Garten** ausgerichtete Mietwohnung liegt **im 2. Liftstock** und unterteilt sich in **Vorraum, Duschbad, WC**, den ca. 23 m<sup>2</sup> großen **Wohn-Schlafrum und Ausgang auf die Loggia**, sowie eine **separate Küche**. Das Bad mit **Waschmaschinenanschluss** wurde komplett neu verfliesen sowie Duschkabine und Waschbecken erneuert, neue Böden wurden verlegt, eine neue Küche eingebaut, 2020 wurden die Fenster von Wohnraum und Küche zur Loggia hin erneuert. Die **Viessmann-Brennwerttherme** wurde 2019 installiert. Die **Loggia** ist komplett **verglast** und **mit zwei großen Kipp-Schiebefenstern mit Insektenschutzgittern** versehen, Steckdose und Licht sind ebenfalls vorhanden.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein **Kellerabteil**, zwei Fahrradabstellräume stehen allen Bewohnern der Anlage zur Verfügung. Es besteht die Möglichkeit, nach Absprache mit der Hausverwaltung, einen PKW-Abstellplatz für derzeit nicht einmal € 6,00 im Monat zu benutzen.

Alle Infrastruktureinrichtungen der Wienerwald-Stadt Purkersdorf wie Schulen, Kindergärten, Banken, das Ärztezentrum am Hauptplatz sowie das Wienerwaldbad erreicht man in wenigen Minuten auch mit dem Fahrrad oder Bus. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet das ebenfalls nur wenige Minuten entfernte Shopping Center Auhof. Der Naturpark Sandstein-Wienerwald liegt unmittelbar vor der Haustüre und bietet neben markierten Wander- und Spazierwegen für Jung und Alt, eine Vielzahl an wunderschönen Laufstrecken und Spazierwegen.

Die Wohnung wird auf **5 Jahre befristet** vergeben, die **Kautions** in der Höhe von **€ 2.400,--** ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen. Die **monatliche Gesamtmiete** beträgt **€ 790,--** und beinhaltet die **Betriebskosten mit MwSt.** Strom-, Gas-, Fernseh-, Telefon- und/oder Internetgebühren sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter abzurechnen.

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 <5.500m

Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap