

## **3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Grünruhelage an der VOR-Kernzonengrenze**



Nordost-Balkon

**Objektnummer: 95090**

**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>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,14 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	143,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Greutter**

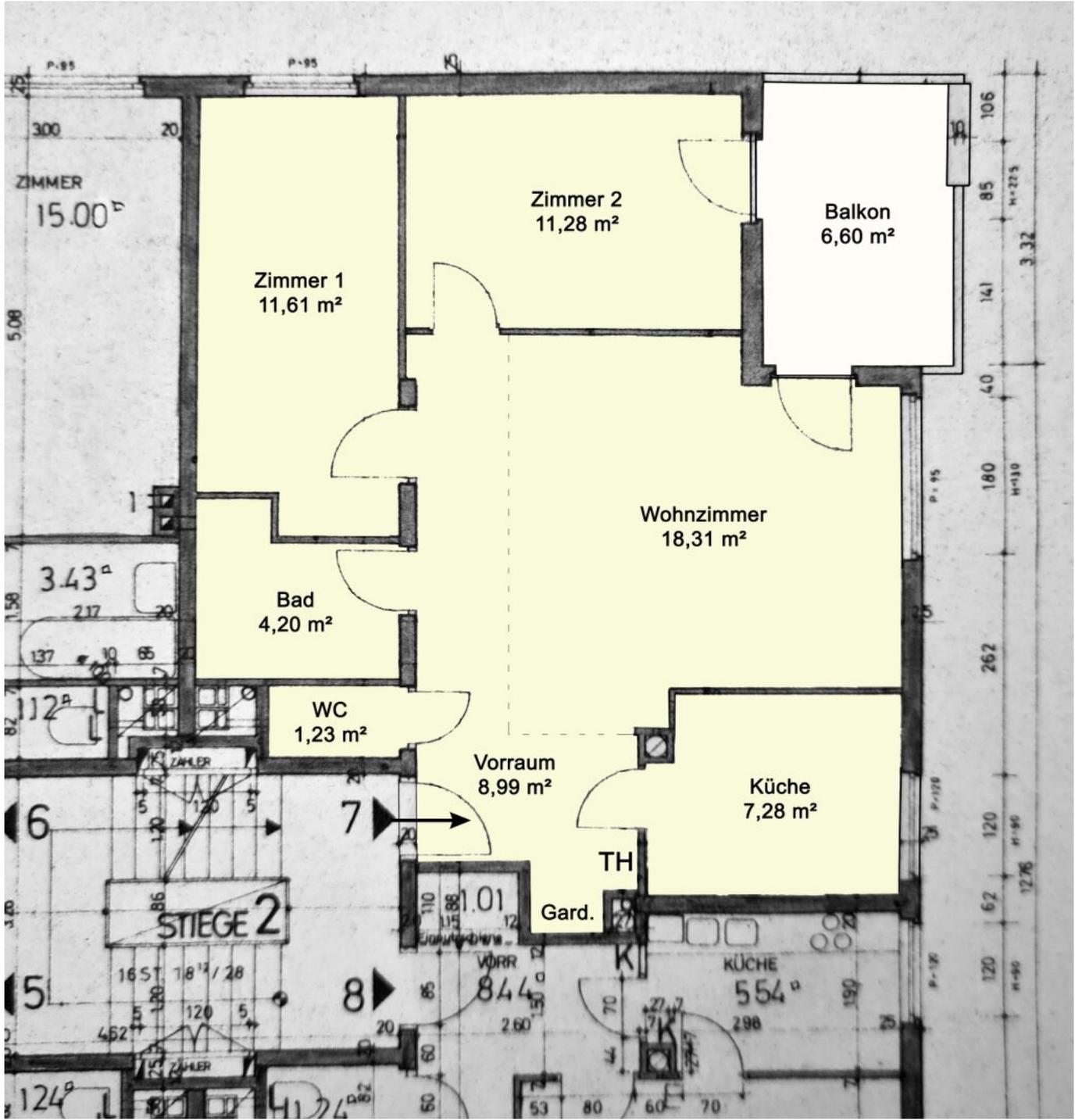
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien











## Objektbeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich **direkt beim Naturpark Sandstein-Wienerwald**, umfasst insgesamt 21 Eigentumswohnungen auf zwei Stiegen und wurde 1971 errichtet. Etwa im Jahre 2007 wurde die Fassade mit einer Wärmeschutzdämmung versehen, die Fenster der angebotenen Wohnung wurden bereits 1998 in Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung getauscht.

Die **3-Zimmer-Wohnung** liegt nordöstlich ausgerichtet im 2. Stock ohne Lift. Sie unterteilt sich in den zum Wohnzimmer offenen Eingangsbereich, die Küche, Bad, separates WC, Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer. Zwischen Küche und Wohnzimmer gibt es eine Durchreiche. Auf den Balkon gelangt man sowohl vom Wohnzimmer als auch von Zimmer 2 aus. Dieser bietet aufgrund der etwas erhöhten Lage des Hauses einen tollen Ausblick auf die darunterliegenden Wohnhäuser und den angrenzenden Wienerwald. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer Vaillant Gas-Kombitherme. Ein Kellerabteil vervollständigt das Raumangebot.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Kindergärten, Volksschule, Hauptschule, Gymnasium, Ärzte und Banken sind maximal 20 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Die **Haltestelle Purkersdorf Sanatorium**, die man **zu Fuß in wenigen Minuten** erreicht, liegt bereits **in der VOR-Kernzone Wien**. Von hier gelangt man mit der Schnellbahn oder den ÖBB-Postbussen in ca. 10 Minuten zur U4 Hütteldorf oder in ca. 20 Minuten zum Wiener Westbahnhof. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen im Purkersdorfer Zentrum erreicht man öffentlich oder mit Auto bzw. Fahrrad in wenigen Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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 <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap