

PROVISIONSFREI! Geförderte 3 Zimmer DG-Wohnung mit Balkon und Garagenplatz in Purkersdorfer Zentrumsnähe!



Objektnummer: 6785

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 11--13
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	238.500,00 €
Betriebskosten:	215,01 €
USt.:	29,77 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



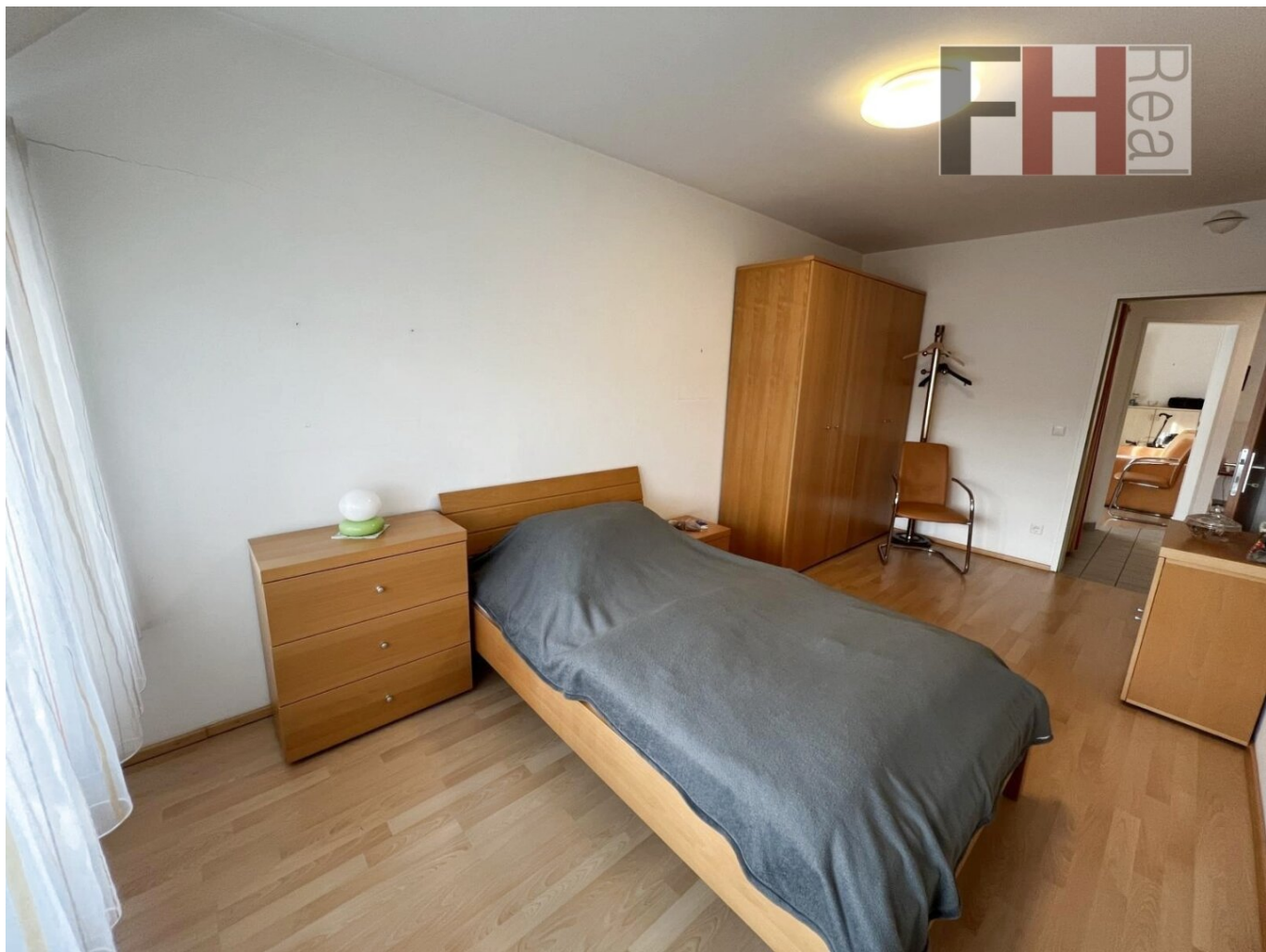
Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei







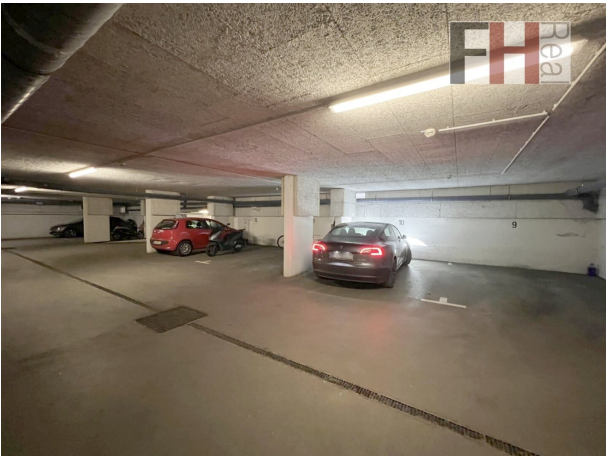












Objektbeschreibung

Die moderne, geförderte Wohnhausanlage wurde 2006 errichtet, die Wohnung selbst liegt im 3. Liftstock, bietet einen Balkon und ist barrierefrei zu erreichen. Aufgrund der 3 Zimmer eignet sich diese Wohnung besonders für Familien oder für eine kombinierte Nutzung Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Der Innenhof ist eine ruhige grüne Oase, sogar ein Kinderspielplatz wird geboten. Straßenseitig wird die komplette Anlage durch eine große Glaswand vor Lärm geschützt. Eine Tiefgarage mit Lift zu den Wohnungen sorgt selbst bei Schlechtwetter dafür, dass Sie trockenen Fußes nach Hause kommen können. 1 Tiefgaragenplatz, 1 Kellerabteil und das Benutzen der Allgemeinräume wie ein Fahrradabstellraum sind im Kaufpreis inkludiert. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung unterstützt im Sommer die Kühlung und im Winter die Heizung. Beheizt und warmwasserversorgt werden Sie durch Fernwärme auf ökologischer Basis durch eine Hackschnitzelheizung. Fernsehen wird durch eine allgemeine Satanlage geboten.

Das moderne Raumkonzept entspricht dem heutigen Zeitgeist. Selbstverständlich sind alle Zimmer zentral begehbar. Das helle Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf den vorgelagerten ca. 8m² großen Balkon. Aufgrund der Ausrichtung des Balkons können Sie die Morgensonne genießen, eine Markise schützt Sie vor übermäßiger Sonneneinstrahlung und Hitze. Die beiden Schlafzimmer sind vernünftig dimensioniert und zentral über den großen Vorraum erreichen. Komplettiert wird das Raumangebot mit einem großen Abstellraum, dem Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss und eine vom Bad getrennte Toilette. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, der Garagenstellplatz ist besonders großzügig dimensioniert und eignet sich für jede Größe ob SUV oder Kleinbus.

Wird die Wohnbauförderung (per 1.5.2025 € 61.489,12,--) vom Käufer übernommen, beträgt der Kaufpreis € 238.500,--! Die Betriebskosten in der Höhe von € 528,50 beinhalten bereits die Rückzahlung des geförderten Landesdarlehen!

Abhängig vom Einkommen kann außerdem der Wohnzuschuss beim Land Niederösterreich beantragt werden, somit reduzieren sich die monatlichen Kosten beträchtlich.

Der lastenfreie Gesamtkaufpreis inkl. Tiefgaragenplatz beträgt € 299.000,--. Die Betriebskosten betragen dann nur mehr € 364,97.

Mit ihren aktuell knapp 10.000 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund der hervorragenden Infrastruktur mit der zentralen Fußgängerzone rund um den Hauptplatz und der geographischen Nähe zu Wien ein begehrtes Wohngebiet. Besonders beliebt für jene, die die Lebensqualität des grünen Umfelds des Wienerwalds mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstils der Großstadt Wien kombinieren möchten. Ein vielfältiges kulturelles Angebot und die Positionierung als Schulstadt mit eigener Volks- und neuer Mittelschule und einem der größten öffentlichen Gymnasien Österreichs lassen die

Regionsstadt als eine der begehrtesten Wienerwaldgemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes gut dokumentiert.

Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung mittels der eng getakteten S-Bahn erreichen Sie in nur 10 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss oder gelangen in weiteren 5 min. zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Die Bahnstation liegt nur wenige Fußminuten entfernt, die nächste Busstation mit Anschluss nach Hütteldorf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer +43 664 8163170 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

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 <125m

Klinik <5.825m

Apotheke <375m

Krankenhaus <6.700m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <100m

Universität <4.950m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <3.225m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <150m
Post <125m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <6.025m
U-Bahn <6.300m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap