

Moderne 3 Zimmer Altbauwohnung mit großem Balkon in Wienerwaldvilla



Objektnummer: 6490

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Purkersdorf
Baujahr:	1910
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,27 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	154,21 €
Heizkosten:	24,88 €
USt.:	20,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth





Objektbeschreibung

Moderne 3 Zimmer Altbauwohnung mit großem Balkon in Wienerwaldvilla

Die sehr helle Wohnung befindet sich im Ortsteil Neupurkersdorf und liegt im zweiten Liftstock einer typischen Wienerwaldvilla aus dem Anfängen des vorigen Jahrhunderts, die im Jahr 2018 generalsaniert und komplett modernisiert wurde.

Mit einem perfekt nutzbaren, gut durchdachten Grundriss werden auf einer Wohnfläche von 54,17 m² gleich 3 angenehm dimensionierte Zimmer mit einer im Altbau üblichen, beeindruckenden Raumhöhe von 3,6 m geboten. Im zentralen Wohnraum befindet sich eine moderne Wohnküche mit integriertem Essplatz. Ebenso erfolgt hier der Zugang zur 15 m² großen, westlich zur Nachmittagssonne ausgerichteten Balkonterrasse, die von Frühling bis Herbst zusätzlichen Wohnraum unter freiem Himmel schafft und regelrechtes Gartenfeeling aufkommen läßt.

Neben den zwei Schlafzimmern sorgt ein großes Badezimmer mit modernem Waschtisch, Badewanne, Toilette und Waschmaschinenanschluß und ein aufgeräumter Vorzimmerbereich für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Alle Böden der Wohnung sind mit hochwertigem Echtholz Eichenparkett ausgestattet, das Badezimmer ist naturgemäß in keramischen Belägen ausgeführt. Für genügend Stauraum steht neben einem im größeren Schlafzimmer integrierten, begehbaren Garderobe/Abstellraum auch noch ein Abstellraum mit einer Fläche von 2,27 m² im Erdgeschoß des Hauses zur Verfügung.

Für behagliche Wärme sorgt eine hauszentrale Luftwärmepumpe, die die Wärmeenergie über eine zeitgemäße Fußbodenheizung an die Räume abgibt. Aufgrund der sehr guten Wärmedämmung und der modernen, 3-fach verglasten Fenster gestalten sich die Heizkosten sehr überschaubar.

Zusätzlich ist im Kaufpreis des Objektes auch ein KFZ Stellplatz im dem Haus vorgelagerten Carport enthalten, das den eigenen PKW vor Regen, Schnee, oder gar Hagel und natürlich übermäßiger Sonneneinstrahlung gut schützt.

Mit der perfekten, öffentlichen Verkehrsanbindung, vor allem mittels der S-Bahn Linie 50, erreichen Sie vom Bahnhof Untertullnerbach den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluß in nur 17 Minuten. Weitere 8 Min. benötigen Sie dann zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Die Bahnstation wie auch die Busstation liegt in fußläufiger Distanz, Sie benötigen mit dem Bus in das Zentrum nach Purkersdorf nur 9 Minuten. Von dort fahren Sie mit dem REX nur weitere 7 Minuten zum Bahnhof Hütteldorf. Das Naherholungsgebiet Wienerwaldsee erreichen Sie mit dem Rad in nur 4 Minuten.

Mit ihren aktuell knapp 10.000 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund der hervorragenden Infrastruktur mit der zentralen Fußgängerzone rund um den Hauptplatz und der absoluten geographischen Nähe zu Wien ein begehrtes Wohngebiet. Besonders beliebt ist die Region bei Interessenten, die die Lebensqualität des grünen Umfelds des Wienerwalds mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstils der Großstadt Wien kombinieren möchten. Ein facettenreiches kulturelles Angebot, eine gute Diversifikation an gastronomischen Betrieben, eine sehr gute medizinische Versorgung und viele Bildungs- und Freizeiteinrichtungen lassen die Regionsstadt als eine der begehrtesten Wienerwald Gemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes gut dokumentiert.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth werktags zwischen 08:00 und 18:00 gerne unter +43 664 554 1274 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at, alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <10.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <9.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap