

## **Modernes - Wohnen - "Mit zwei Balkonen" in Neubau nahe Purkersdorf Stadtzentrum**



**Objektnummer: 2552**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	133,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.543,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.237,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.403,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,18 €
<b>USt.:</b>	140,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

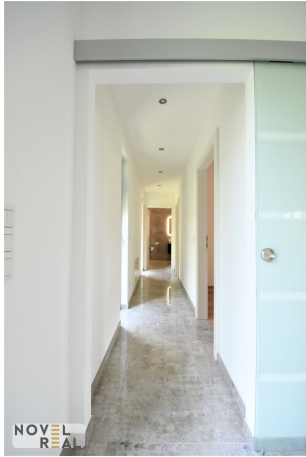
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

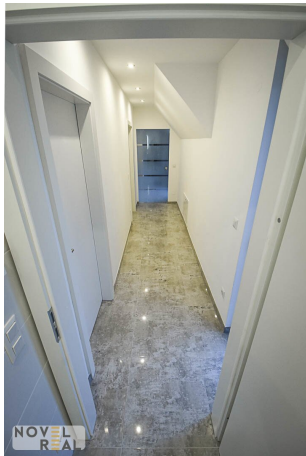
### Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

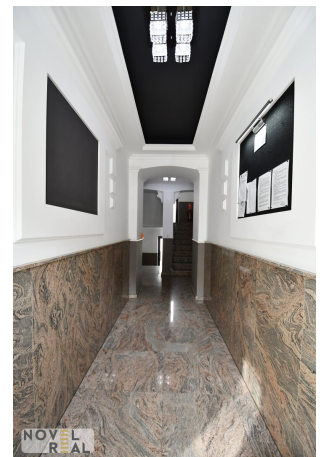
T +43 1 3614014  
H +43 660 3285843



















## Objektbeschreibung

Besagte Mietwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines von Grund auf sanierten Gebäudes.

Durch die wunderschönen mit Gesimse verkleideten Gänge gelangt man über das Stiegenhaus eines neu revitalisierten Zinshauses in den Neubau.

Der Neubau umfasst drei modern gestaltete Mietwohnungen, die jeweils über Außentreppe zu begehen sind.

Besagte Mietwohnung befindet sich im Dachgeschoss, umfasst 80,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet einen ca. 22 m<sup>2</sup> großen Balkon, der sich über die gesamte Länge der Wohnung erstreckt und in den Innenhof blickt. Am Ende des Balkons führt eine Treppe auf die modern gestaltete Dachterrasse.

Über die moderne, anthrazit-farbene Eingangstüre betritt man den Vorraum.

Der Wohnraum bietet eine moderne Einbauküche, die perfekt zum Langdielen-Eichenparkett passt, welcher sich durch die restliche Wohnung zieht.

Zwei großzügige Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse sind über den Flur zu erreichen.

Das letzte Zimmer der Wohnung ist ein modern verfliestes Badezimmer mit Aufsatz-Waschtisch, riesigem LED-Spiegel, Badewanne und ca. 1,5 m<sup>2</sup> Glas-Dusche.

Weiters ist die gesamte Wohnung mit einer Fußbodenheizung in Kombination mit einer Junkers Therme ausgestattet.

Um die Ausstattung zu vollenden, sind Außen-Jalousien sowie eine Klimavorbereitung vorhanden.

Der Purkersdorfer-Hauptplatz ist nur fünf Gehminuten entfernt, Nahversorgung (Hofer, Billa) sowie eine Apotheke und diverse Drogerie-Märkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Wohnung Top 8, Neubau Hof DG**

Wohnnutzfläche: 80,48 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: 27,00 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: 4,20 m<sup>2</sup>

Gesamte Nutzfläche: 133,50 m<sup>2</sup>

**Die Wohnung ist gegenwärtig noch bis Ende Jänner vermietet.**

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

Klinik <6.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap