

**Bernhard Friedrich**

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w www.fhi.at



## Großzügiges Einfamilienhaus | Garten | Terrasse

3002 Purkersdorf

Nähe: Purkersdorf Zentrum, Naturpark Purkersdorf



### ECKDATEN

Objektnummer 6151

Grundstücksfläche	ca. 2.230 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 277 m <sup>2</sup>
Mietdauer	15 Jahre
Beziehbar	ab sofort
Baujahr	1987
Zimmeranzahl	5
Kellerfläche	ca. 33 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	45
Energieausweis gültig bis	01.06.2030
fGee	2,2
HWB	95 kWh/m <sup>2</sup> a

### AUSSTATTUNG

Fliesen	
Öl	
Fußbodenheizung	
Garage	
Marmor	
Doppel- / Mehrfachverglasung	
Weinkeller	
Ziegel	
Grünblick	

### MIETE

Nettomiete	2.855,00 €
Betriebskosten (exkl. 10% USt.)	120,00 €
USt.	297,50 €
Gesamtmiete	3.272,50 €

### NEBENKOSTEN

Kautions	3 Bruttomonatsmieten
Provision	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Bernhard Friedrich

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w [www.fhi.at](http://www.fhi.at)



## Großzügiges Einfamilienhaus | Garten | Terrasse

3002 Purkersdorf

Nähe: Purkersdorf Zentrum, Naturpark Purkersdorf

Das Einfamilienhaus in bester Lage gleich in der Nähe vom Stadtzentrum in Purkersdorf ist Rückzugs- und Erholungsort zugleich. Von der Doppelgarage führt ein charmanter Weg durch den malerischen Garten vorbei am Biotop zum Haupthaus. Die leichte Hanglage und die Ost- Westausrichtung verspricht gemütliche Abende auf der großzügigen Terrasse in absoluter Ruhelage. Die Liegenschaft wurde vor allem im Außenbereich aufwendig saniert und der Weinkeller wird zur Zeit fertiggestellt. 5 großzügige Zimmer und der ausgebauter Keller bieten ausreichend Platz. Die Fußbodenheizung und Marmorfliesen garantieren ein angenehmes Raumklima. Hinter dem Haus führt eine Stiege über eine Hochterrasse zum Gewächshaus. Vom Grundstück gelangt man auf der Ostseite direkt in den Wald. Im unteren Teil der Liegenschaft befindet sich ein Gartenhäuschen.

**Eine neue Wärmelufpumpen wurde bereits bestellt und wird voraussichtlich im Juni geliefert und installiert!**

### GESCHOSSE

#### EG (ca. 115m<sup>2</sup>)

Wohnzimmer: 43,58m<sup>2</sup>

Foyer: 25,03m<sup>2</sup>

Esszimmer: 25,16m<sup>2</sup>

Küche: 9,20m<sup>2</sup>

Windfang: 3,60m<sup>2</sup>

Wirtschaftsraum: 5,22m<sup>2</sup>

Terrasse: 44,88m<sup>2</sup>

WC

#### DG (ca. 104m<sup>2</sup>)

Zimmer: 15,96m<sup>2</sup>

Bad: 13,95m<sup>2</sup>

Flur: 15,70m<sup>2</sup>

Zimmer: 17,34m<sup>2</sup>

Zimmer: 29,94m<sup>2</sup>

Balkon: 11,45m<sup>2</sup>

#### UG (ca. 93m<sup>2</sup>)

Zimmer: 46,40m<sup>2</sup>

Schutzraum: 9,70m<sup>2</sup>

Vorraum: 12,14m<sup>2</sup>

Heizraum: 8,50m<sup>2</sup>

Abstellraum: 12,25m<sup>2</sup>

Bad: 4m<sup>2</sup>

### Ausstattung

- Vollwärmeschutz
- Öl-Zentralheizung
- Doppelgarage
- Außenrollos

- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- Biotop
- Gartenhütte
- Hochterrasse

### INFRASTRUKTUR

- Bus (451, 452, 453, 458)
- U4 Hütteldorf mit REX 51: 11 Min.
- 15 Min. zum Westbahnhof
- Kindergarten/Schule
- Bahnhof (ca. 7 Min.)
- Ärzte
- Supermarkt
- Banken
- Apotheke;

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### Kontakt:

**Bernhard Friedrich, MSc**

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

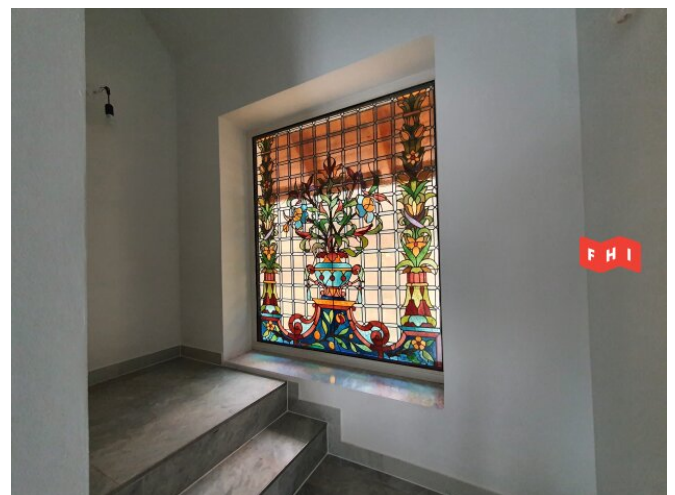
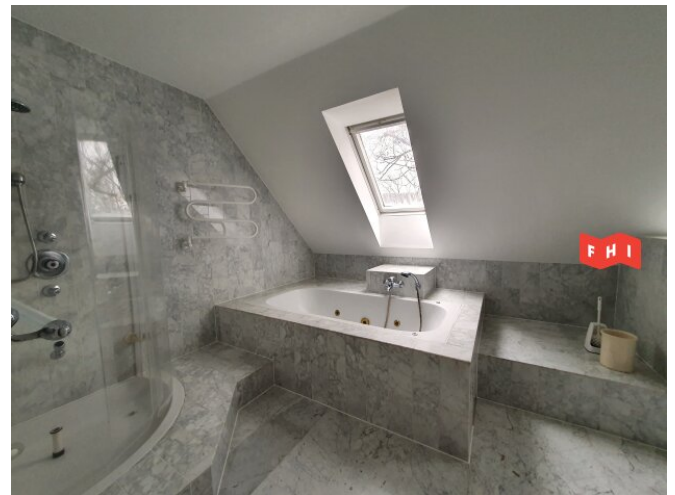
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Bernhard Friedrich**

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

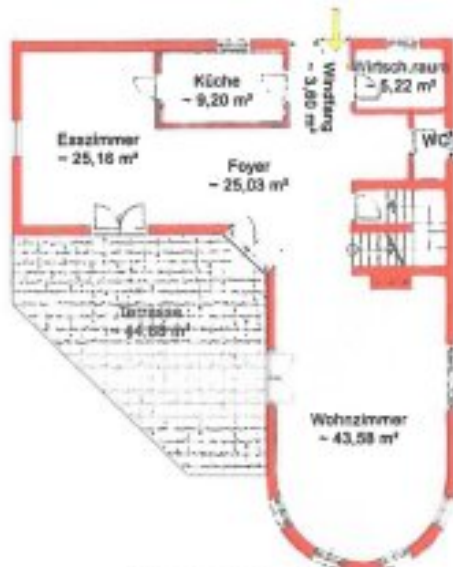


Bernhard Friedrich

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w www.fhi.at



Planskizze Erdgeschoß



Planskizze Dachgeschoß



Planskizze Keller

Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-Ost

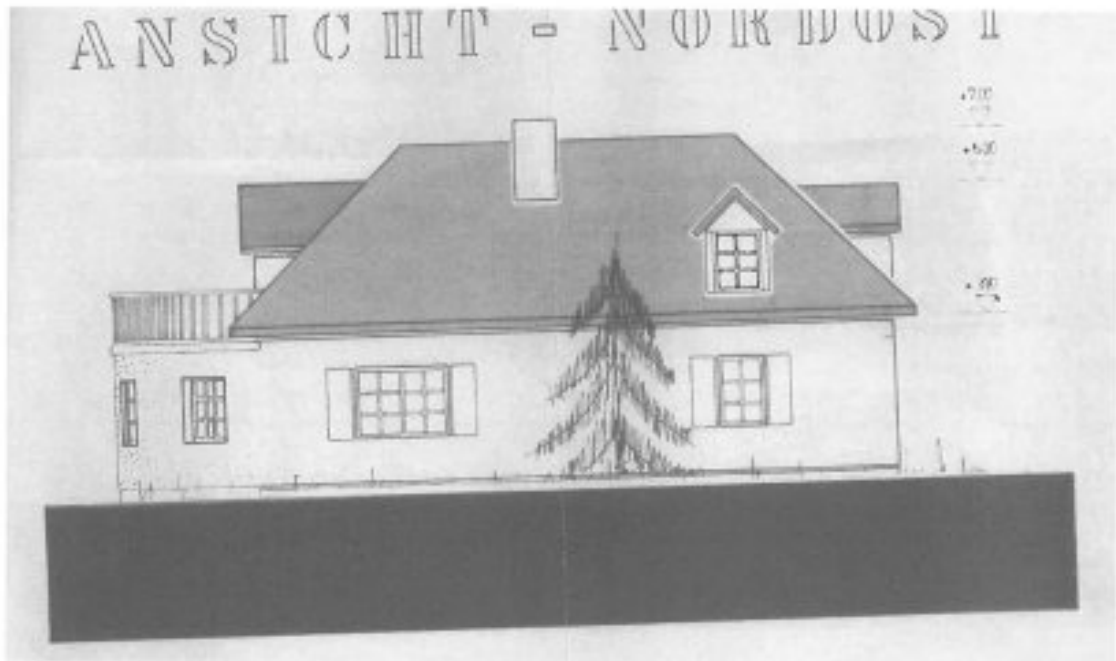


**Bernhard Friedrich**

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

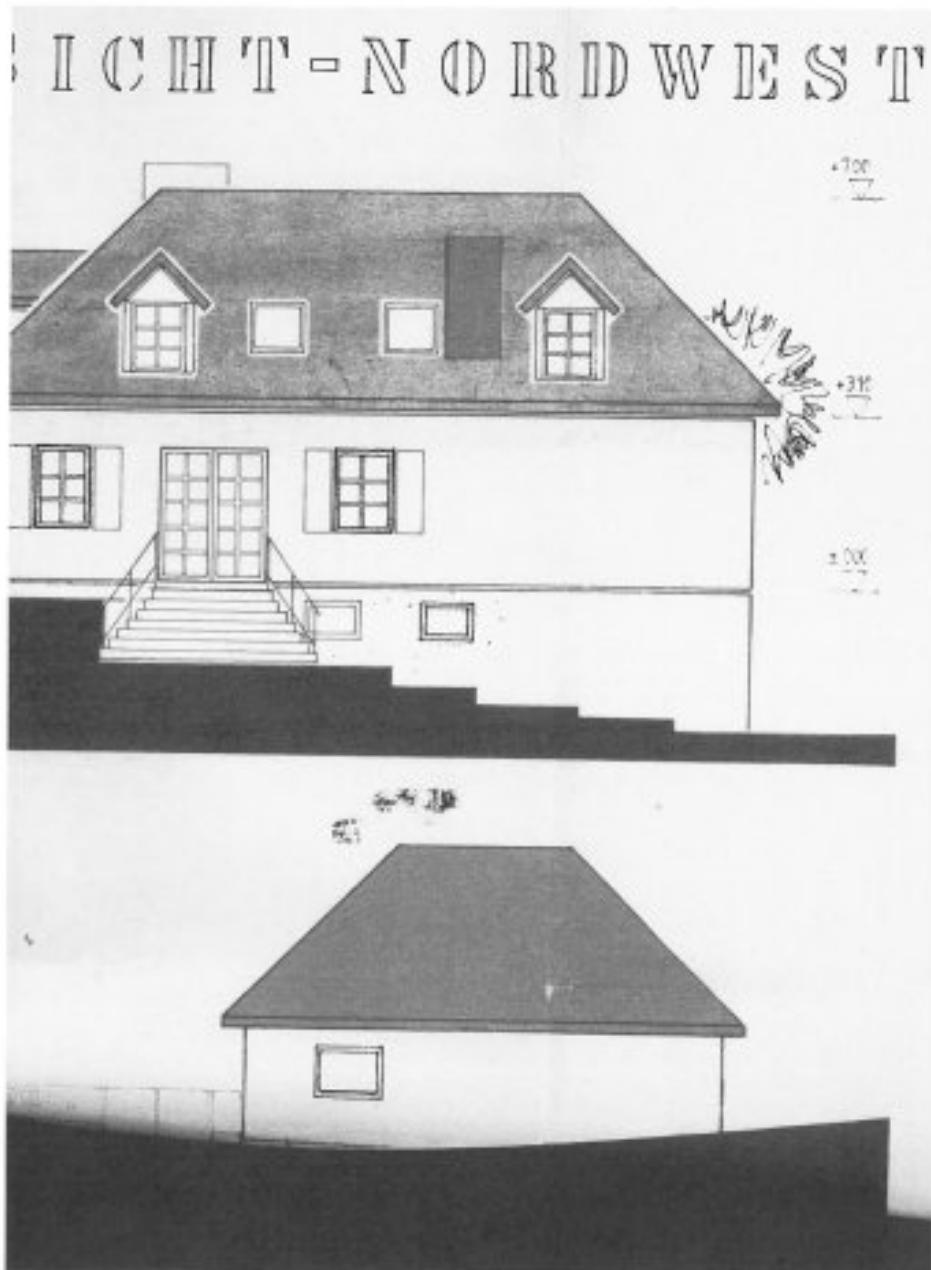


Bernhard Friedrich

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w www.fhi.at

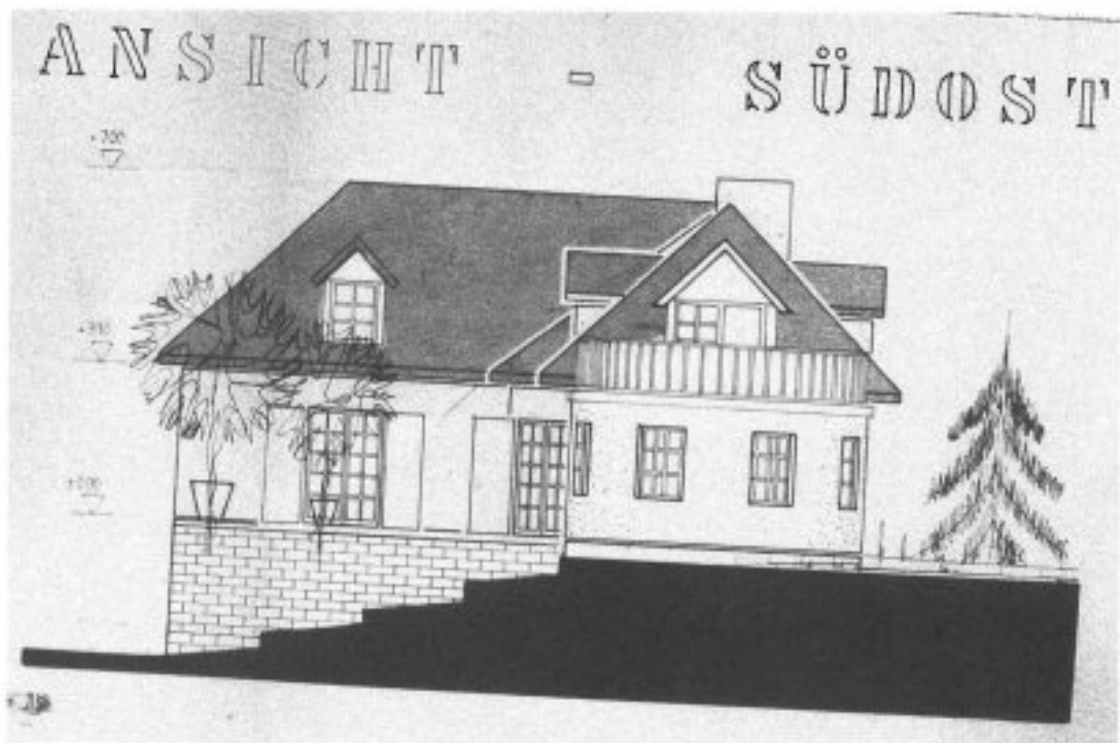


**Bernhard Friedrich**

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

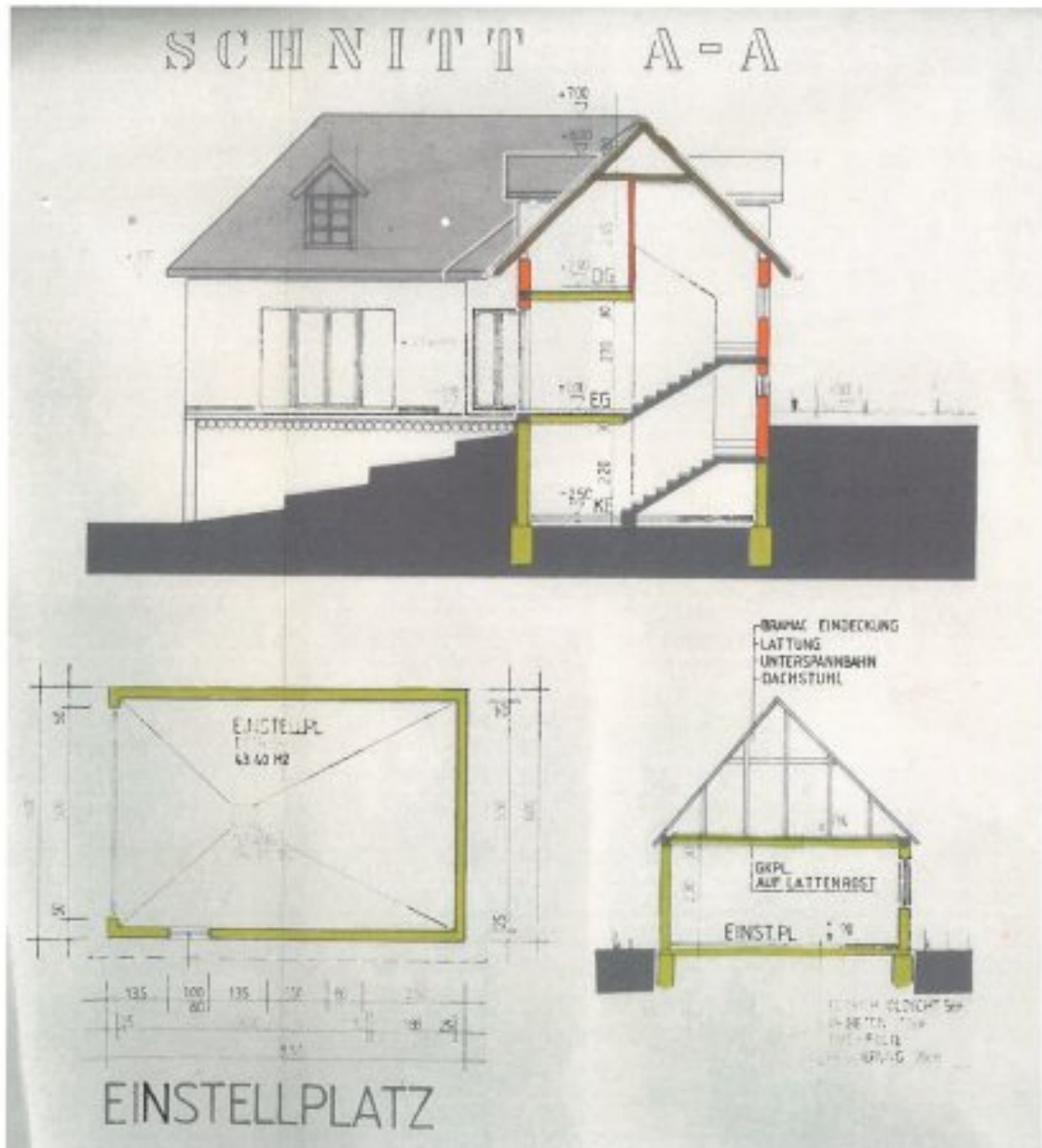


Bernhard Friedrich

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w www.fhi.at





**Bernhard Friedrich**

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

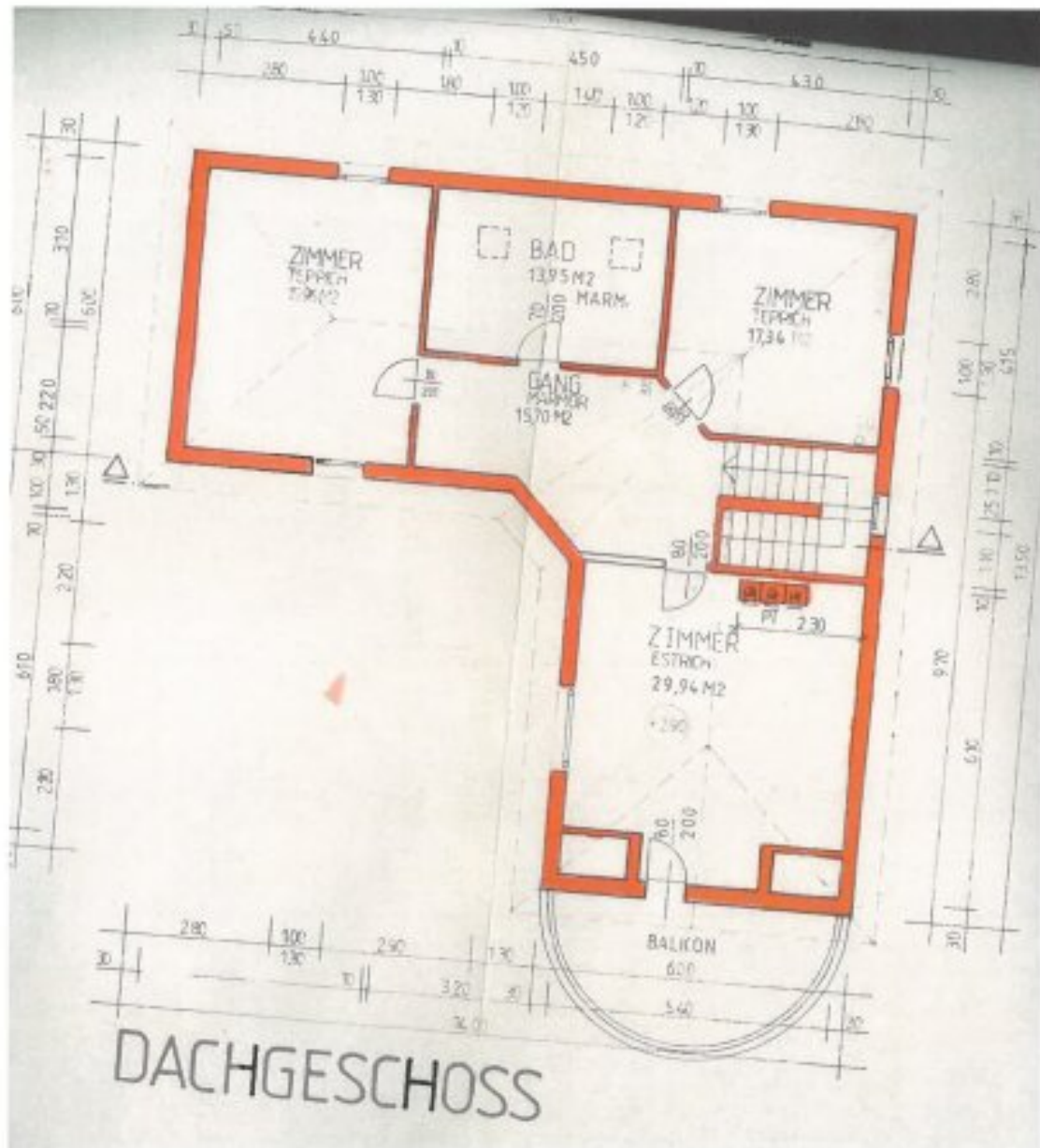


Bernhard Friedrich

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w www.fhi.at



Bernhard Friedrich

m +43 660 117 9020

e bcf@fhi.at

w www.fhi.at

