

## **Wohnung mit Balkon in Gartenanlage am Fuße des Wienerwaldes**



**Objektnummer: 180**

**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Donauwörther Straße              |
| Art:              | Wohnung - Etage                  |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 2380 Perchtoldsdorf              |
| Baujahr:          | 1981                             |
| Zustand:          | Gepflegt                         |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 89,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:       | 89,00 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Stellplätze:      | 1                                |
| Garten:           | 1.500,00 m <sup>2</sup>          |
| Keller:           | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:  | C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 450.000,00 €                     |
| Betriebskosten:   | 165,78 €                         |
| USt.:             | 16,58 €                          |
| Provisionsangabe: |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko Pari**

Immomaster Ildiko Pari







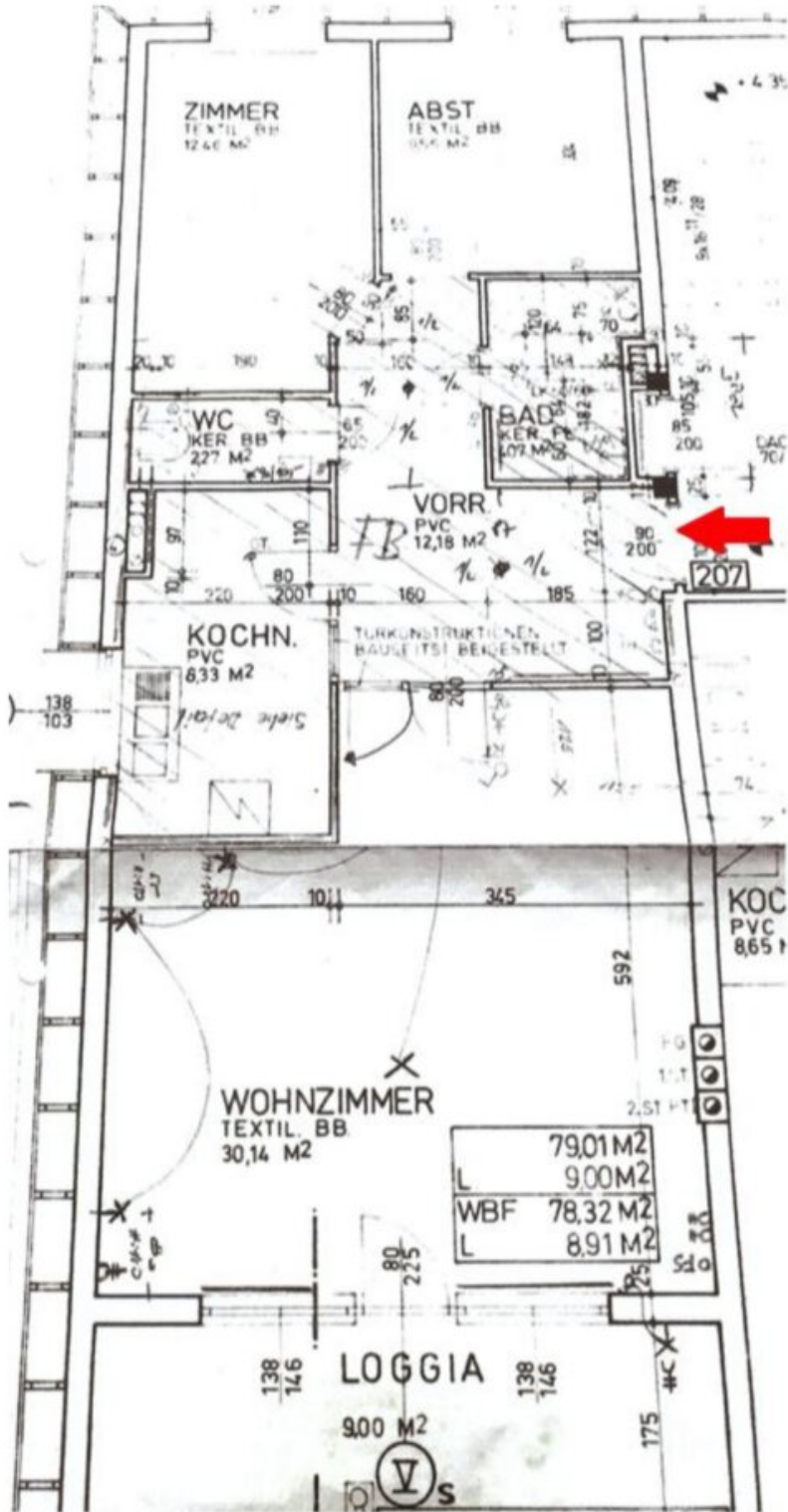












## Objektbeschreibung

Sie sehen hier eine **sonnige, 3-Zimmer Wohnung** mit einem **Südbalkon**, in entzückender, **südlicher Gartenruhelage**. Diese, mit einem **Autoabstellplatz** in der **hauseigenen Tiefgarage** ausgestattet, befindet sich nur wenige Gehminuten vom **Freizeitzentrum** sowie auch von dem **historischen Zentrum Perchtoldsdorfs**, von Schulen, Geschäften und Restaurants.

Das Gebäude ist ein **Massiv-Ziegelbau** aus dem Jahr 1981.

Alle Fenster sind **doppelverglast**, zudem werden in den nächsten Wochen in der ganzen Hausanlage die **neuen, einheitlichen "Actual Fenster"** eintreffen und vom Hersteller eingebaut! Organisiert wurde dies von der Hausgemeinschaft.

Die Wohnung wird mit einer der günstigste Energiequellen, mittels **Infrarotheizung**, beheizt und wurde heuer größtenteils renoviert: Es wurde eine **neue Küche** eingebaut, mit **Markengeräten** ausgestattet und verfügt über Unmengen an **Stauraum**. Das Badezimmer wurde umgebaut und ist mit einer **Badewanne**, einem **Waschbecken**, sowie mit pastellfarbigen Fliesen versehen und wirkt somit klassisch und zeitlos elegant. Das **WC** ist **extra** untergebracht worden und ist mit einem **Handwaschbecken** und einem **Staukasten** ausgestattet. Der Boden ist mit **Holzparkett** verlegt und **neu geschliffen**.

Das Wohnzimmer ist nach **Süden** ausgerichtet und öffnet sich **über den Balkon zum Garten**.

Die Wohnung befindet sich in einem sofort benutzbaren Zustand, es ist also keine Investition mehr nötig. Sie liegt im 2. Stock.

Die BewohnerInnen können **frische Luft** und **funkelnden Sonnenstrahlen** in Ruhe genießen.

Obwohl die Wohnung in **Gartenruhelage** liegt, ist sie mit folgenden **Öffis** super an den Verkehr angebunden: 3 Minuten Gehweg zum **Autobus 3, 253, 254 und 259**. Über diese

Linien sind **Liesing** oder die **Schnellbahn Station in Perchtoldsdorf** sehr gut zu erreichen. Der Anschluss an die **Autobahn** benötigt **5 Minuten** Fahrzeit! Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser sind auch nur ein paar Gehminuten entfernt. Restaurants und Bars gibt es ums Eck. Geschäfte und Einkaufszentren sind ebenso gleich erreichbar.

Mit großen Spaziergängen im **Wienerwald** und **Perchtoldsdorfs Heide** ist ein Erlebnis für Klein und Groß immer in Reichweite.

Ich empfehle diese **ruhige, komfortable** und **charmante** Wohnung in guter Lage für jede und jeden, dessen Genuss auch in den **niedrigen Erhaltungskosten** vollendet ist.

Möchten Sie mehr erfahren? Entdecken Sie mit uns Ihr nächstes Zuhause! Vereinbaren Sie mit uns einen baldigen Besichtigungstermin!

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, Email: ip@immomaster.at**

Energieausweis HWB 127 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse C!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten (Notar) zzgl. 20% MwSt. - Rechtsanwalt als  
Vertragserrichter ist: Dr. Manfred Palkovits, Rudolfspl. 12, 1010 Wien

Möchten Sie mehr erfahren? Wir helfen Ihnen gerne dabei, ein passendes Zuhause für Ihre  
Familie zu finden. Entdecken Sie mit uns Ihr nächstes Zuhause ...

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und  
Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie  
unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt  
wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte  
bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der  
Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des  
vermittelten Geschäfts.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom  
Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit,  
Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.

Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!

Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie vornehmen?

Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?

Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.250m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap