

## Platz, Pool, Garten, Ruhe!!!



Garten mit Biotop und Pool

**Objektnummer: 4575**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	212,79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	348,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	653,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	96,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Heizkosten:</b>	199,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	199,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

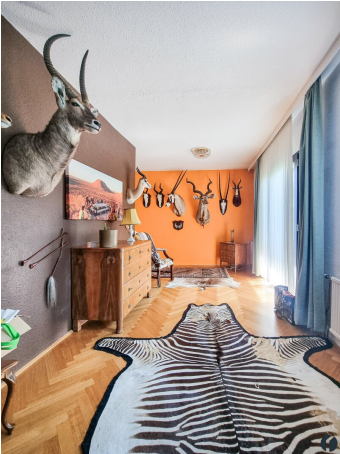
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













# Objektbeschreibung

## Großzügig Leben vor den Toren Wiens!

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet 5 **geräumige Zimmer**, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Haus passt sich perfekt Ihren individuellen Bedürfnissen an. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und dank der gepflegten Ausstattung fühlt man sich sofort wohl. Im Untergeschoß findet sich auch ein **zusätzlicher Gästebereich**.

Vom Vorraum gelangen Sie über wenige Stufen in den Wohnbereich, das großzügige Wohnzimmer mit mehr als **52m<sup>2</sup>**, **Sternparkett**, einem **Kamin** für nette Winterabende und eine **Klimaanlage** rundet das Angebot ab. Die Küche ist voll ausgestattet und der angrenzende Essbereich ebenfalls sehr großzügig und ebenfalls mit Parkettboden und Klimaanlage ausgestattet. Schlaf- und Arbeitszimmer sind alle größer als 20m<sup>2</sup>, zwei Bäder und ein Gäste-WC sowie Garderobe und Ankleideraum runden das Angebot im Erdgeschoß ab.

Ein zusätzliches Highlight dieser Immobilie ist natürlich der **großzügige Garten**, der zum Entspannen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommerabende auf der Terrasse **genießen** oder in der grünen Oase entspannen. Der **überdachte Pool** mit Wärmepumpe und auch das **Biotop** bringen viel Freude. Der Garten ist sehr **gepflegt**, das Mähen übernimmt der Roboter und die Bäume sind ein toller Sichtschutz. Die beiden Garagen bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlich ist ausreichend Stauraum für Motorräder, Fahrräder und Gartengeräte vorhanden. Im unteren Geschoß finden Sie neben dem Technikraum und einer Garage auch eine Werkstatt sowie 2 zusätzliche Räume, die als **Gästezimmer** genutzt werden und von denen man auch gleich auf die **Terrasse** und zum **Pool** im Garten kommt.

Auf das Haus wurde immer geachtet und auch immer wieder verbessert, das Dach wurde gedämmt, die Dacheindeckung erst vor fünf Jahren erneuert, ein Kamin eingebaut, die Fassaden mit Vollwärmeschutz ausgestattet, die Fenster auf 3-fach verglaste Holz-Alu Fenster getauscht, eine Alarmanlage eingebaut, geheizt wird mit einem Brennwertgerät und dem Kamin.

Hier können Sie die **Vorzüge des Landlebens** genießen und sind dennoch schnell in der **pulsierenden Stadt Wien**. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch **heute** einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m



Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap