

## 3-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz in Perchtoldsdorf - Verlassenschaftsverwertung



Vorraum und Flur

**Objektnummer: 94963**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,34
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,59 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	72,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

























## Objektbeschreibung

Nur 400 Meter südlich der Wiener Stadtgrenze in **Perchtoldsdorf** liegt dieses im Jahre 1970 errichtete Wohnhaus, umgeben von großzügigen Grünflächen. Die Bahnstation Perchtoldsdorf ist nur etwa 450 Meter entfernt und bietet mit der Schnellbahnlinie S2 direkte Verbindungen nach Mödling bzw. zum Praterstern/Wien, die Buslinie 260 verkehrt hier außerdem zwischen der Hinterbrühl und Siebenhirten/Wien, mit der Buslinie 1 erreicht man innerhalb weniger Minuten den Marktplatz im Zentrum Perchtoldsdorf.

Für den täglichen Einkauf erreicht man den nächsten **Eurospar** nach nur 650 Metern, ein **Hofer** ist ca. 1 km entfernt. Zum NÖ Landeskindergarten und dem daneben liegenden *Spielplatz Aspettensiedlung* sind es nur 300 Meter. Diverse **Infrastruktureinrichtungen Perchtoldsdorfs** wie Volks- und Mittelschulen sowie weiterführende Schulen, Banken und Ärzte sind, ebenso wie die **SCS** und das **Einkaufszentrum Riverside**, die Anschlussstellen **Brunn am Gebirge** auf die **A21** und **Vösendorf** auf die **A2 Südautobahn**, in wenigen Autominuten erreichbar.

Besonders erwähnenswert ist der schmucke Ortskern Perchtoldsdorfs mit dem mittelalterlichen Marktplatz, der zentral gelegenen Burg und dem größten, erhaltenen Wehrturm Österreichs. Der Ort hat auch eine lange Tradition im Weinbau, wobei man besonders an lauen Sommernächten bei einem der **zahlreichen Heurigen** den Tag gemütlich ausklingen lassen kann. Ebenso schätzen viele Erholungssuchende die reizvolle Umgebung des Gießhübls mit ihren herrlichen Spazierwegen durch den Wienerwald.

Die angebotene Wohnung liegt im **Hochparterre** und ist Nord-Süd ausgerichtet. Zukünftigen Bewohnern bietet sie 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf **Vorraum, Wohnzimmer** inklusive voll verglaster und beheizter **Loggia, zwei weitere Zimmer, Küche, Flur, Wannenbad mit Fenster** und ein **separates WC**. Die Übergabe der Wohnung erfolgt möbliert, teilweise wurden die qualitativ hochwertigen Möbel, auch wenn sie nicht mehr unbedingt zeitgemäß sind, maßangepasst (z.B. Schränke in Vorzimmer und Flur). In den Wohnräumen sind äußerst gepflegte Parkettböden verlegt, die Fliesenböden in Vorraum und Küche wurden erneuert, ebenso das komplette Badezimmer. Stauraum bietet ein knapp 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, ebenfalls im Eigentum steht ein Parkplatz entlang der Straße auf den privaten Schrägparkplätzen. Allen Bewohnern steht die Nutzung der umgebenden Grünflächen sowie des Fahrradraums im Keller zur Verfügung.

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1990/91 teilsaniert, es wurde die Eternitfassade neu gemacht sowie darunter 5 cm Wärmedämmung angebracht, gleichzeitig wurden in der Wohnung die Fenster getauscht, nämlich Kunststoff-Fenster mit Isolierglas und dazwischen liegenden Rollos eingebaut. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung, die Vaillant Gas-Kombitherme hängt im Badezimmer, der **Waschmaschinenanschluss** befindet sich in der Küche.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap