

Mit historischem Charme: Entzückende Maisonette auf 3 Ebenen



Objektnummer: 5217

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Maisonette |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2380 Perchtoldsdorf |
| Baujahr: | 1800 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 131,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 74,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,80 |
| Kaufpreis: | 599.000,00 € |
| Betriebskosten: | 248,54 € |
| USt.: | 25,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien



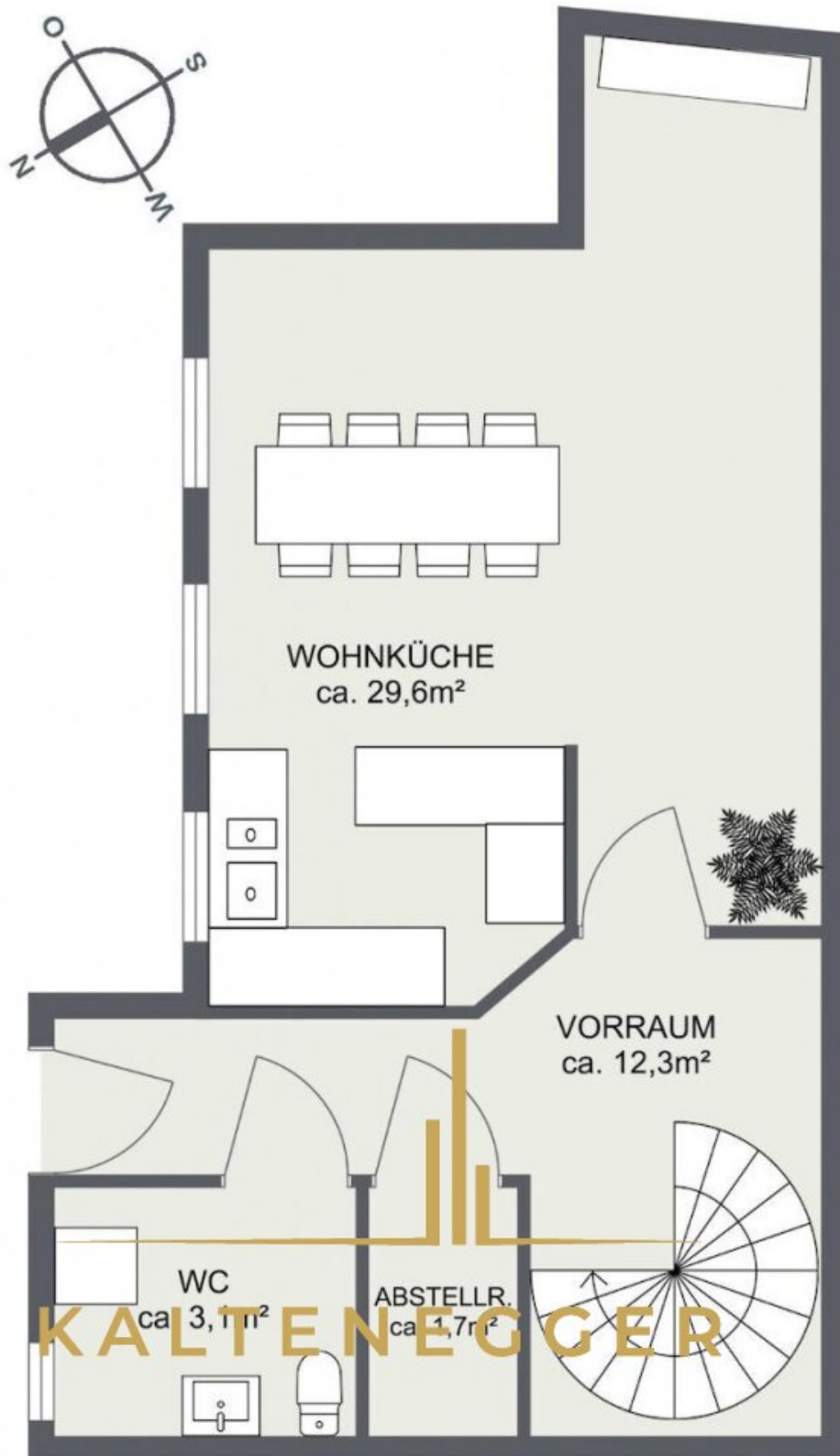




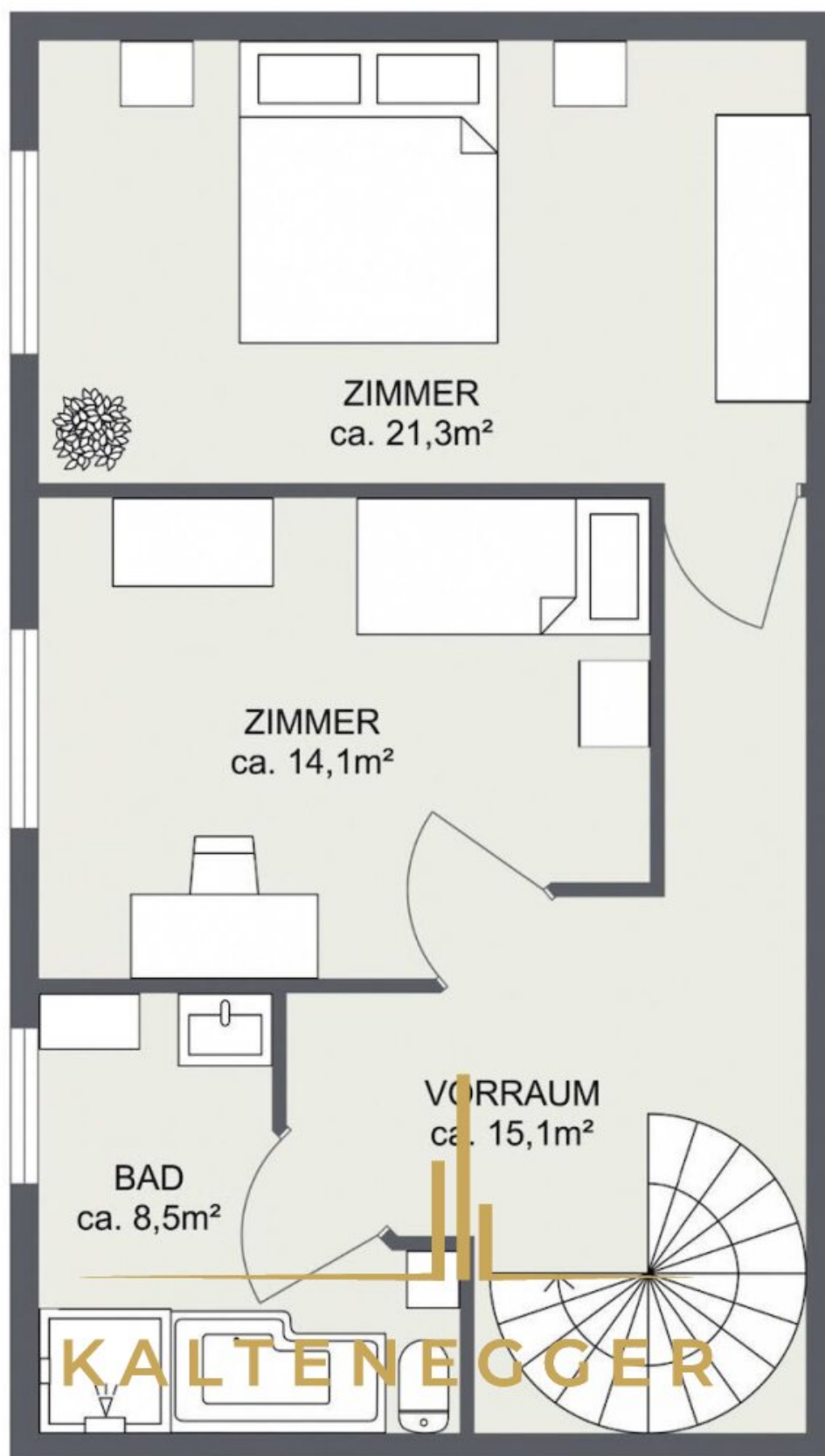
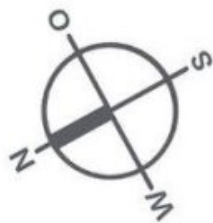




Grundriss



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

Objektbeschreibung

Diese versteckte Maisonette-Wohnung liegt ruhig und idyllisch im Innenhof. Das Wohnhaus stammt aus dem 18. Jahrhundert und wurde um 2004 umfassend saniert und modernisiert. Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern.

Das Haus ist nord-östlich ausgerichtet und dank der großzügigen Fenster sowie der ruhigen Innenanlage ist das Ambiente hell und freundlich. Zudem bleibt die Wohnung im Hochsommer angenehm temperiert.

Die Maisonette erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit ihren vier Zimmern idealen Raum für eine Familie mit einem Kind sowie einem großzügigen Home-Office oder separaten Kinderzimmern für zwei Kinder.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche. Darüber hinaus finden Sie hier einen praktischen Abstellraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Eine Holzwendeltreppe führt in die oberen Geschosse.

Im ersten Stock befinden sich zwei helle Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC.

Im obersten Stockwerk erwartet Sie ein weitläufiger, Raum, der das gesamte Dachgeschoss ausfüllt und vielseitige Möglichkeiten bietet. Ein Multifunktionsraum für Home-Office, zusätzliches Wohnzimmer, Gästezimmer oder Elternschlafzimmer, den Bereich könnte man auch mit einer Türe zusätzlich abtrennen.

Die Lage ist besonders familienfreundlich, da zahlreiche Freizeit- und Bildungseinrichtungen bequem zu Fuß erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bücherei, ein Spielplatz, der Marktplatz sowie Anbieter von Kinder-Tanz- und Theaterkursen, Yoga und Musikschule. Auch lokale Geschäfte sind schnell erreichbar. In der näheren Umgebung finden sich außerdem Heurige mit Spielplätzen, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind und die perfekte Möglichkeiten bieten, mit der Familie zu essen und zu entspannen.

Die Wohnung teilt sich wie folgt :

Erdgeschoss:

- **Wohnraum:** ca. 24 m²
- **Offene Küche:** ca. 5,6 m²
- **Vorraum:** ca. 12,3 m²
- **Abstellraum:** ca. 1,7 m²
- **WC mit Anschluss für die Waschmaschine**

Obergeschoss:

- **Schlafzimmer 1:** ca. 14,1 m²
- **Schlafzimmer 2:** ca. 21,3 m²
- **Bad mit WC:** ca. 8,5 m²
- **Vorraum:** ca. 15,1 m²

Dachgeschoss:

- **Zimmer:** ca. 25 m²
- **Terrasse:** ca. 10,2 m²

Ausstattung:

- **Fischgrät-Parkett und Fliesen**
- **Küche**
- **Einbauschränke**
- **Gas- Etagenheizung**
- **2-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Gegensprechanlage**
- **Kellerabteil**
- **Allgemeinfläche: Kellergewölbe**

Diese charmante Maisonette, die viel Potenzial bietet, ist eine einmalige Gelegenheit, Ihr Traumheim nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Profitieren Sie von der hervorragenden Lage und bringen Sie Ihren persönlichen Stil zur Geltung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die diese besondere Immobilie bereithält!