

**532 m2 Baugrundstück mit kleinem Haus in bester  
Soßenhügel Lage in Perchtoldsdorf zu kaufen!**



**Objektnummer: 338618544**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

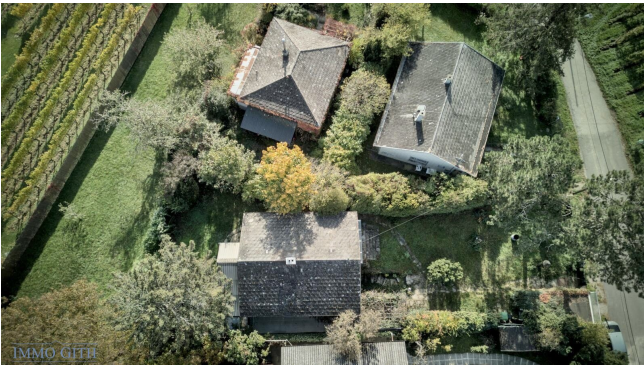
<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	488,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,52
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	40,00 €
<b>USt.:</b>	8,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**













IMMO GITH



IMMO GITH



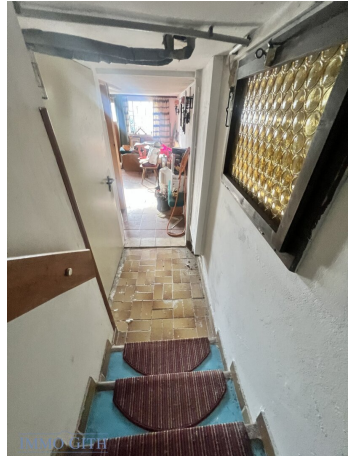


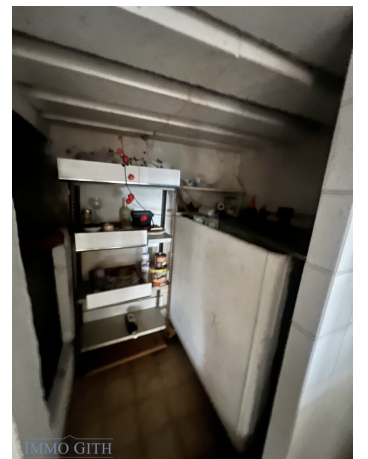


















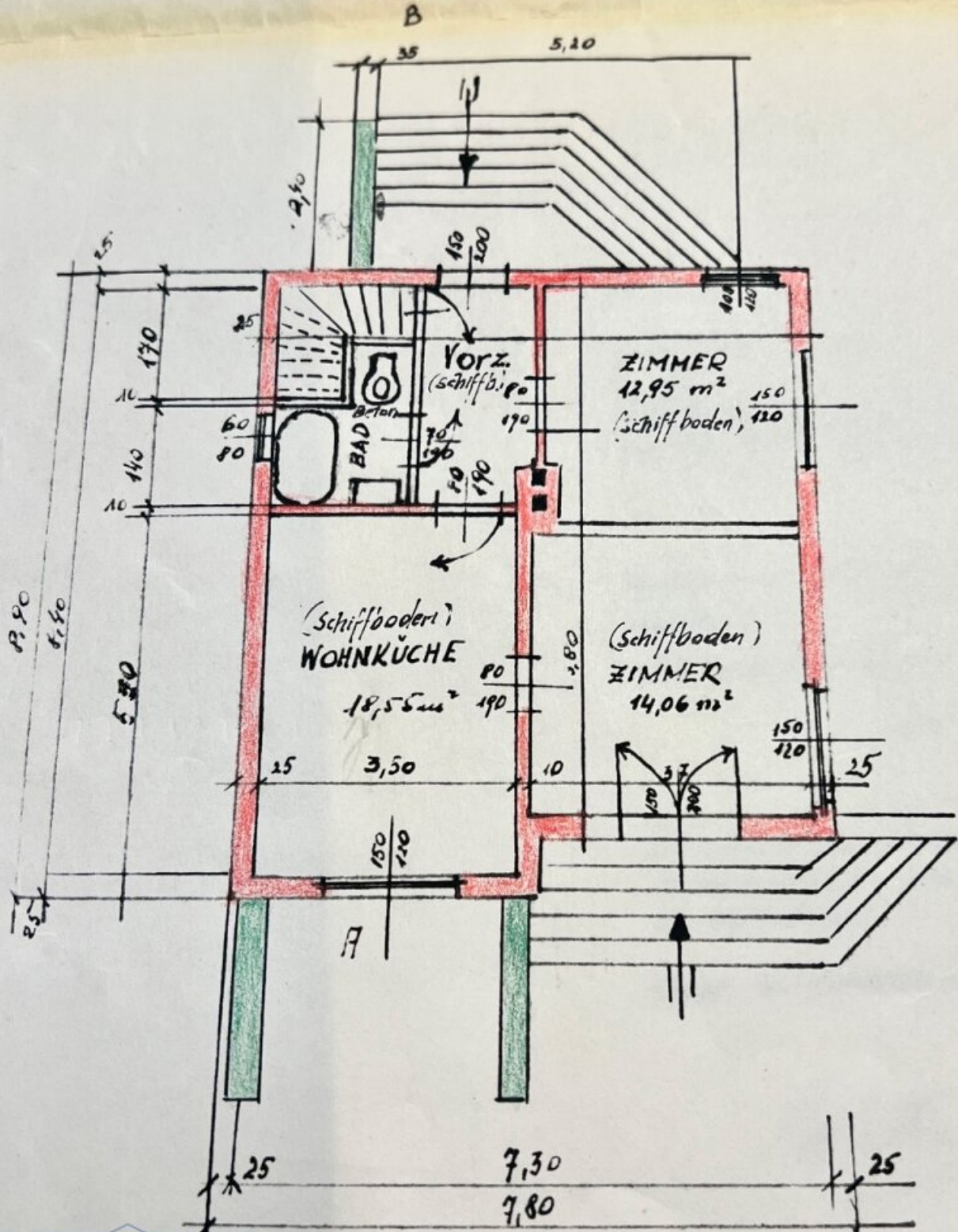






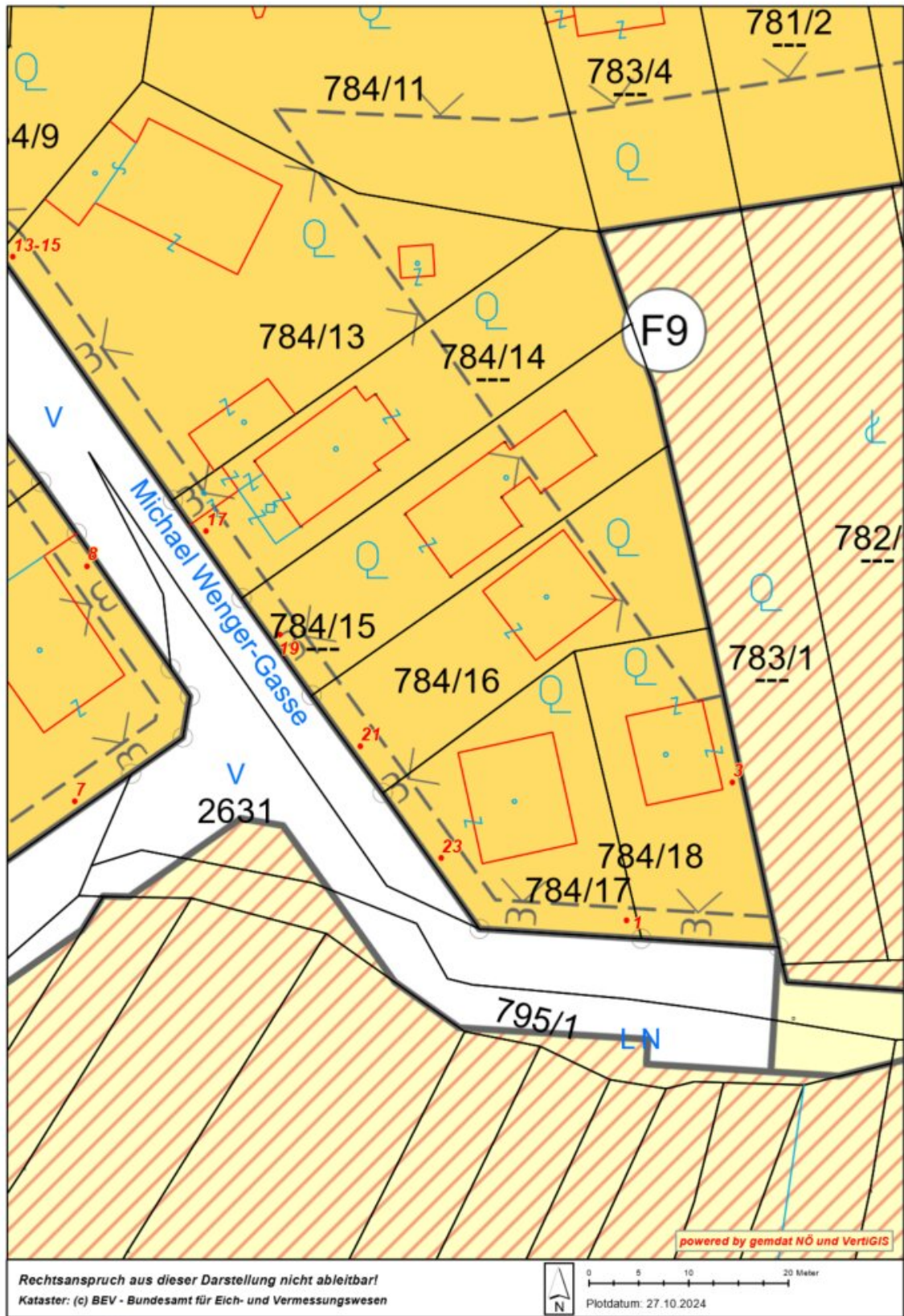


# ERDGESCHOSS - GRUNDRISZ











## Objektbeschreibung

### **532 m2 Baugrundstück mit kleinem Haus in bester Soßenhügel Lage in Perchtoldsdorf zu kaufen!**

Sie sind auf der Suche nach Ihrem eigenen Traumhaus in einer ruhigen und idyllischen Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Dieses einzigartige Baugrundstück in 2380 Perchtoldsdorf, Niederösterreich, bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnträume wahr werden zu lassen.

**Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 532 m<sup>2</sup> (Bauland Wohngebiet, 2 Wohneinheiten, offene Bauweise, 25% verbaubar).**

Das Haus (1956) ist derzeit in einem **gepflegten, aber renovierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch viele Möglichkeiten und Potenzial. Sie können es ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten und somit Ihr individuelles Traumhaus schaffen. Mit viel Kreativität und Liebe zum Detail können Sie hier Ihr ganz persönliches Wohnparadies erschaffen.

Zur Zeit beträgt die **Wohnfläche im Erdgeschoß** ca. **50 m<sup>2</sup>**, welche sich auf 1 Schlafzimmer, 1 gemütliche Wohnküche, 1 Wohnzimmer, 1 Wintergarten und ein Badezimmer mit Fenster und WC aufteilt.

Im ca. **30 m<sup>2</sup> großen Keller** befindet sich ein Raum mit Kästen, der Heizraum mit der **Öl-Zentralheizung** und ein **Ausgang in den südseitigen Garten**.

Die Liegenschaft ist an das **öffentliche Kanalnetz angeschlossen**. **Wasser** und **Strom** ist auch vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die **Weingarten-Lage und der Garten, welche zum Entspannen und Verweilen einlädt**. Hier können Sie sich vom Alltagsstress erholen und die Natur genießen.

Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine **eigene Garage** zur Verfügung. So haben Sie immer einen **sicheren und geschützten Stellplatz**.

Die **Verkehrsanbindung ist sehr gut**, denn sowohl der Bus als auch die Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe. Somit sind Sie bestens angebunden und können schnell und unkompliziert in die Stadt gelangen.

Auch die **Infrastruktur lässt keine Wünsche offen**. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist in wenigen Minuten bequem zu erreichen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses **traumhafte Baugrundstück in Perchtoldsdorf** und gestalten Sie Ihr eigenes, individuelles Zuhause. Hier erwartet Sie ein **Leben voller Ruhe, Entspannung und Komfort.**

Ein **Gartenhaus** ist auch vorhanden und **rundet dieses Angebot noch ab.**

Der **Kaufpreis beträgt € 695.000,-** und die Kaufnebenkosten belaufen sich auf ca. 9% d. KP (inkl. 3,6% Makler-Honorar).

**Sollte Hauptwohnsitz begründet werden, besteht die Möglichkeit auf Gerichtsgebührenbefreiung. Gerne klären wir Sie hier auch persönlich noch auf.**

*Die Gemeindeabgaben betragen ca. 48,- / Monat.*

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme:**

Herzlichst Ihr Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap