

**Flexibel nutzbares Haus in absoluter Grünruhelage und  
zentraler Wohngegend!**



**Objektnummer: 1545**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1984
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	244,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	420,00 m²
Keller:	125,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	1.098.000,00 €
Betriebskosten:	140,00 €

## Ihr Ansprechpartner

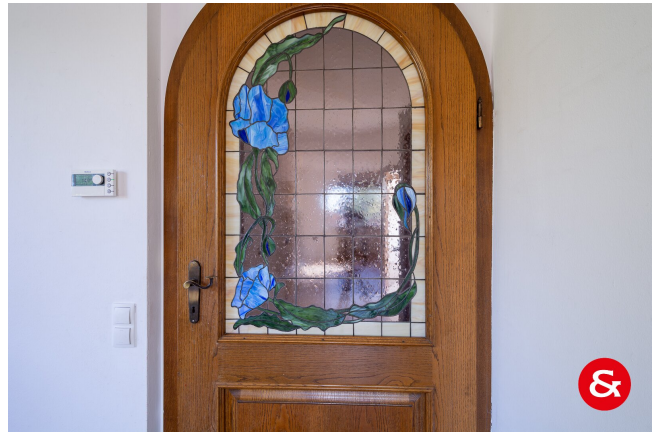


**Mag. Michael Moser**

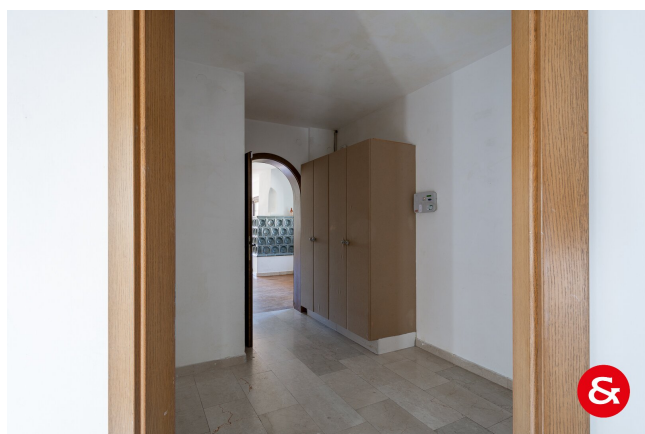
KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20

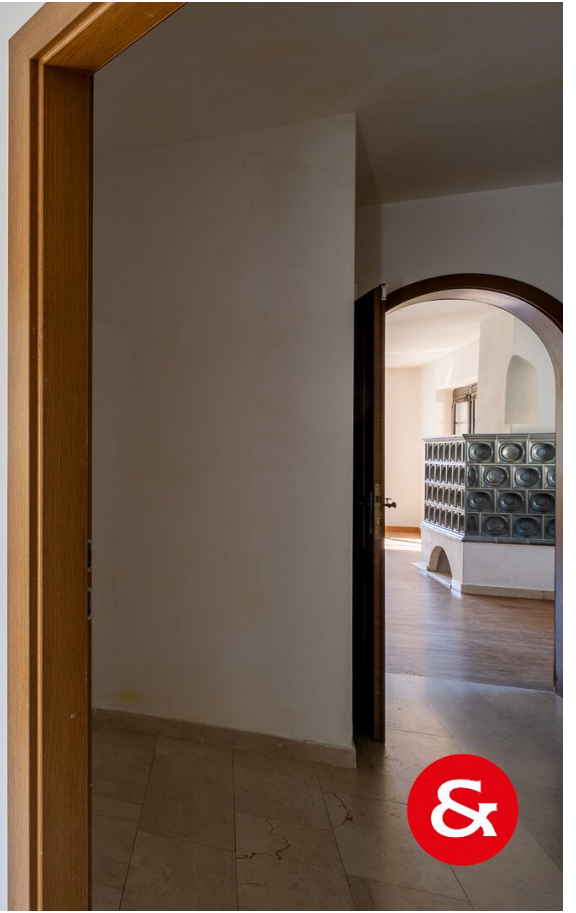
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

































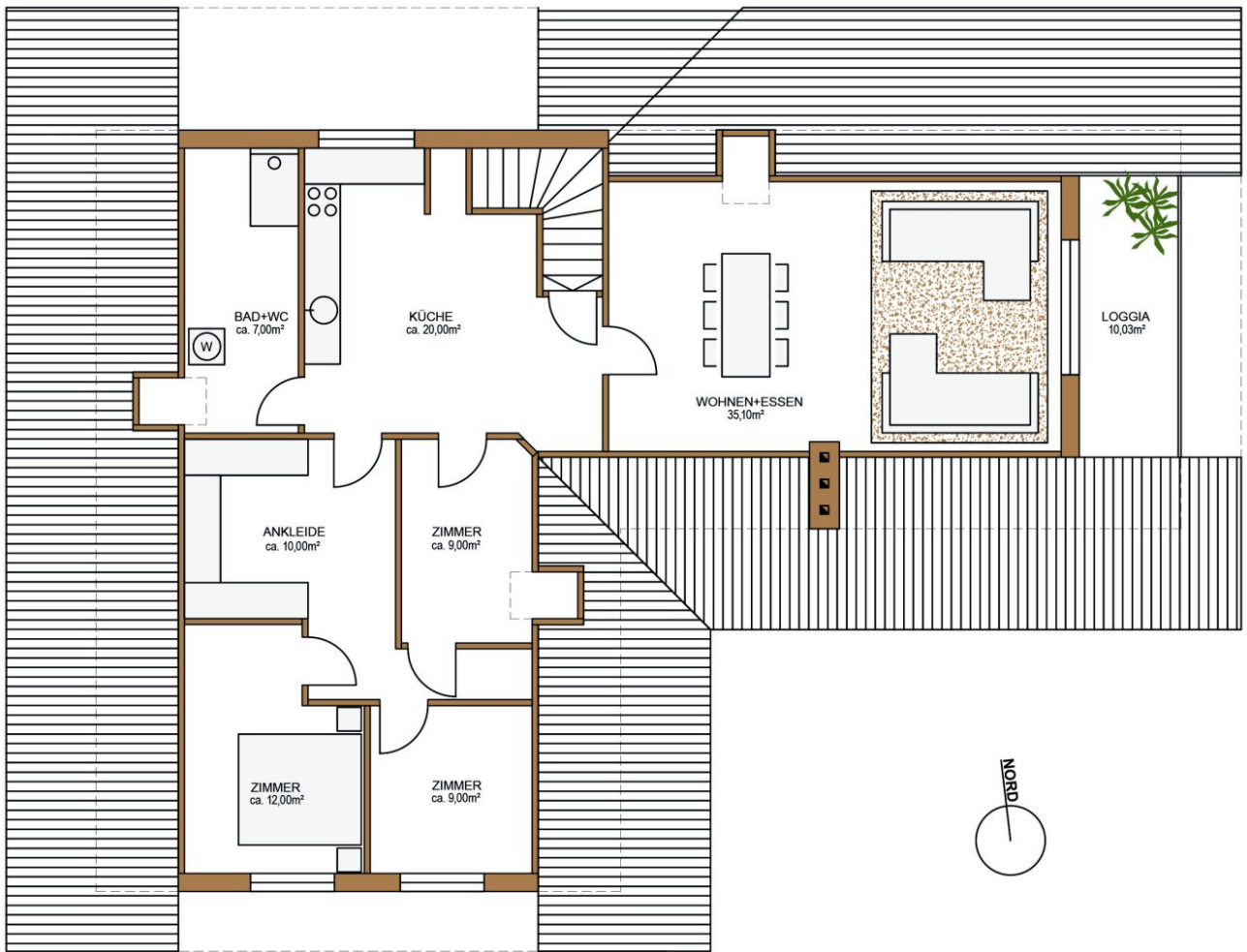




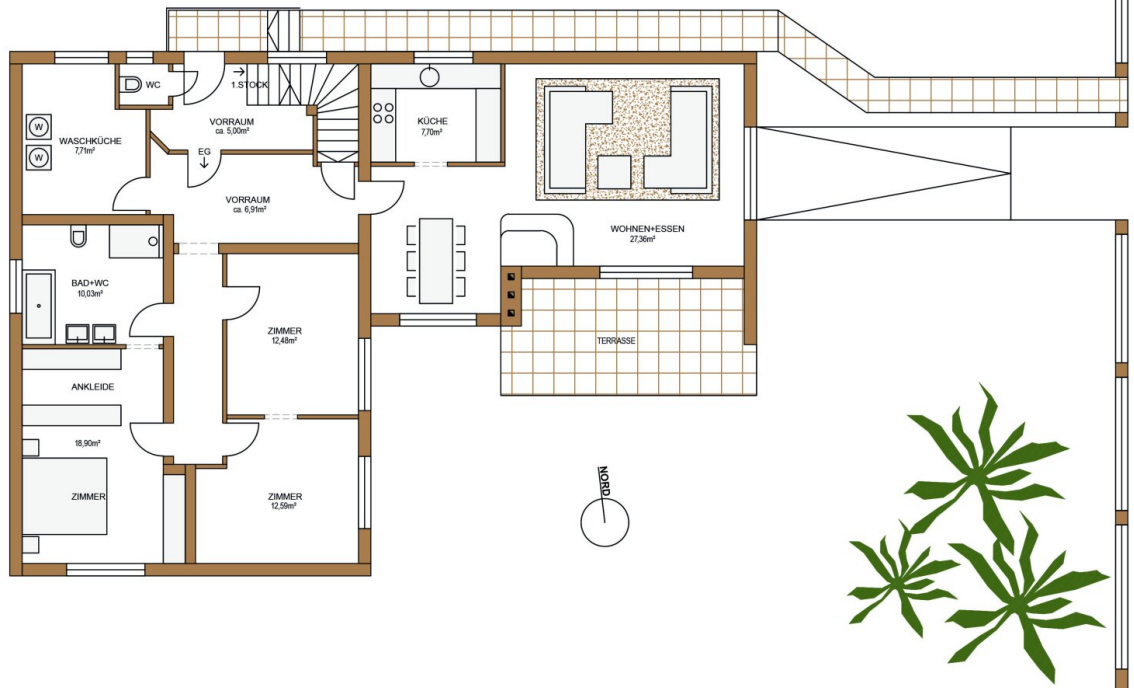


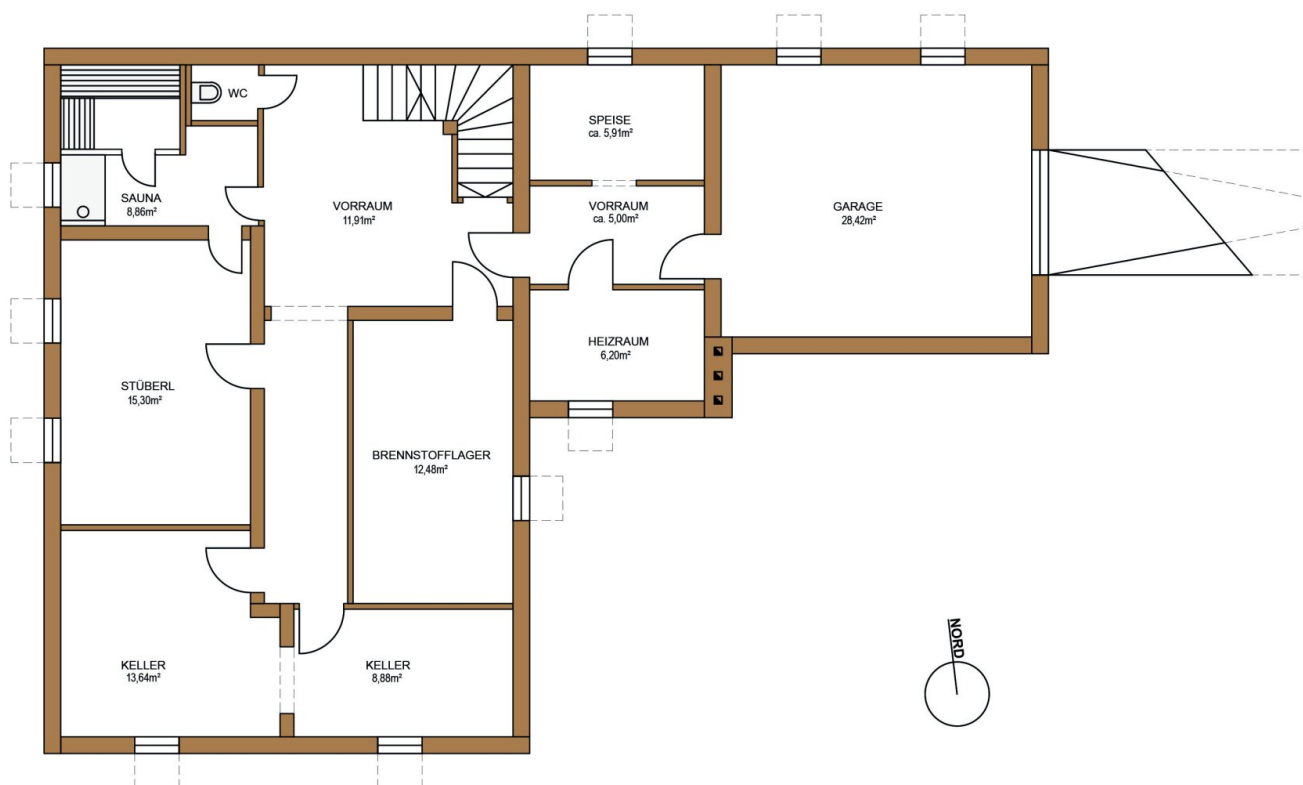














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Perchtoldsdorf, einem charmanten Ort in der malerischen Umgebung Niederösterreichs. Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet Ihnen nicht nur eine beeindruckende Wohnfläche von 244 m<sup>2</sup>, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal für Familien und anspruchsvolle Käufer eignet.

Mit einem Kaufpreis von 1.098.000,00 € ist dieses Haus nicht nur eine Investition in eine erstklassige Immobilie, sondern auch in eine hohe Lebensqualität. Die großzügigen 8 Zimmer bieten Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Rückzugsorte, Arbeitsräume oder als Spielzimmer für die Kinder.

Der Garten, die Loggia und die Terrasse laden dazu ein, die sonnigen Tage im Freien zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Familie und Freunden auf der Terrasse grillen oder im Garten entspannen. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für kreative Gartengestaltung und eine grüne Oase, die zum Verweilen einlädt.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses sorgt für maximalen Komfort. Genießen Sie die Vorzüge einer Fußbodenheizung und die effiziente Zentralheizung, die für eine wohlige Wärme in den kühleren Monaten sorgt. Dank der Doppel- und Mehrfachverglasung profitieren Sie nicht nur von einer hervorragenden Energieeffizienz, sondern auch von einem ruhigen und angenehmen Wohnklima.

In Ihrer neuen Nachbarschaft finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist optimal – Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar und bringen Sie schnell in die umliegenden Städte. Für den täglichen Bedarf brauchen Sie nicht weit zu gehen: In der Nähe befinden sich Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei.

Dieses Haus in Perchtoldsdorf verbindet ländliche Idylle mit urbaner Annehmlichkeiten. Erleben Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe und Lebensqualität, während Sie gleichzeitig alle Vorzüge der Stadt in unmittelbarer Nähe haben.

Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, das Ihnen Raum für Wachstum und Entfaltung bietet, dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Leben in Perchtoldsdorf wartet auf Sie!

###

Dieses, aus zwei Wohneinheiten bestehende, voll unterkellerte Haus kann sehr unterschiedlich genutzt werden.

Als Mehrgenerationenhaus, Haus kombiniert mit Büroräumlichkeiten oder auch für eine

Familien mit mehreren Kindern eignet sich diese Immobilie optimal.

Die momentane bauliche Situation lässt ein komplett getrenntes Leben von zwei Familien zu.

Im Erdgeschoß finden Sie einen Wirtschaftsraum, einen sehr großzügigen Wohnbereich, eine moderne, getrennt von den anderen Räumlichkeiten situierte Küche, eine Gästetoilette, ein Badezimmer mit Fenster verbunden mit einer Garderobe und einem Schlafzimmer. Gegenüber dieser Räume befindet sich ein weiteres geteiltes, großes Zimmer, dessen beide Fenster einen Blick auf die Südwestterrasse zulassen.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine zentral angeordnete, offene Küche, ein wunderschöner großer Raum mit Zugang zur Loggia und vier weitere Zimmer. Diese können allerdings ohne großen Aufwand (Rigipswände) entfernt werden um z.B. zwei große Räume zu gestalten. Natürlich gibt es auch ein Bad und Toilette.

Im großzügigen Wohnkeller befinden sich mehrere Lagerräume, eine große Sauna mit Relaxzone, der Technikraum und eine 30m<sup>2</sup> große Garage mit elektrischem Tor.

Der komplett eingezäunte Garten bietet Platz für eine große Terrasse und zusätzlich wäre genügend Fläche vorhanden, um z.B. einen Pool zu bauen.

Der Altbestand an Bäumen und Sträuchern ist wunderschön und einem relaxten Tag an der Sonne steht durch die Süd-Westausrichtung nichts im Wege.

Es ist kein Geheimnis, wenn ich meine, eine Besichtigung dieser Liegenschaft macht wirklich Sinn und Vergnügen.

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert,



vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!  
Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap