

**Einfamilienhaus mit Garage = attraktive Lage = sonniger
unverbauter Grünblick**



0011

Objektnummer: O2100165043
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	150,00 m²
Gesamtfläche:	150,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	305,00 m²
Keller:	74,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 107,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	789.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



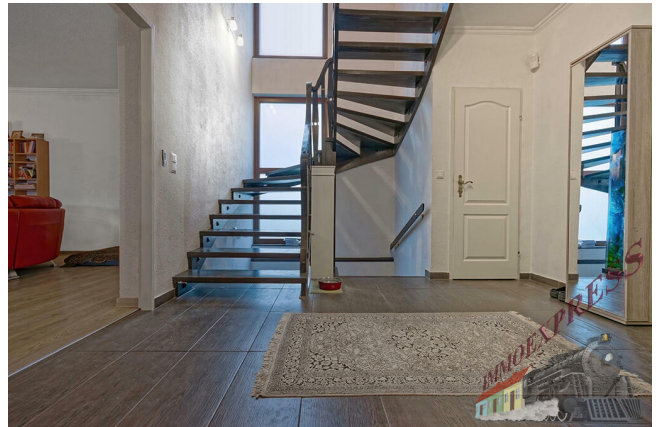
Peter Huber

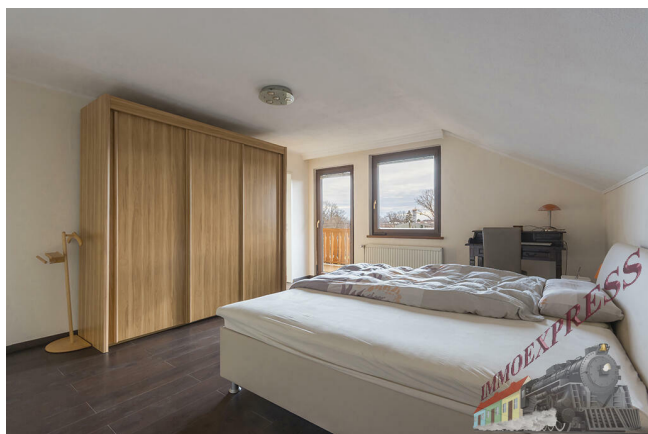
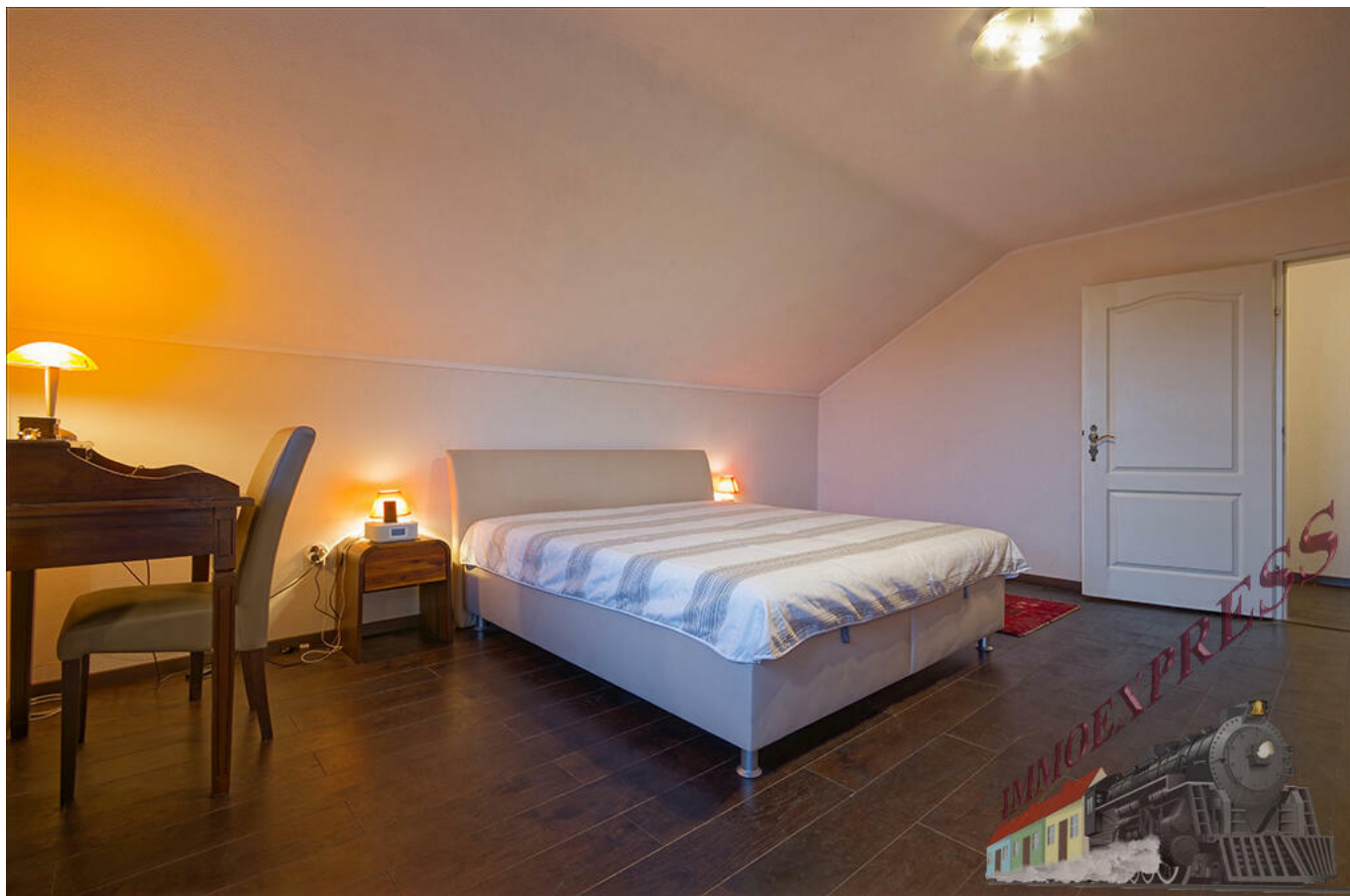
Immoexpress KG





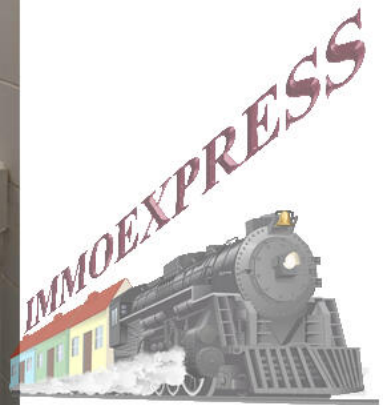








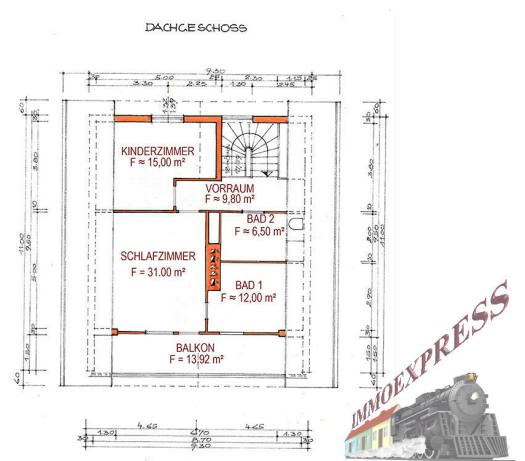
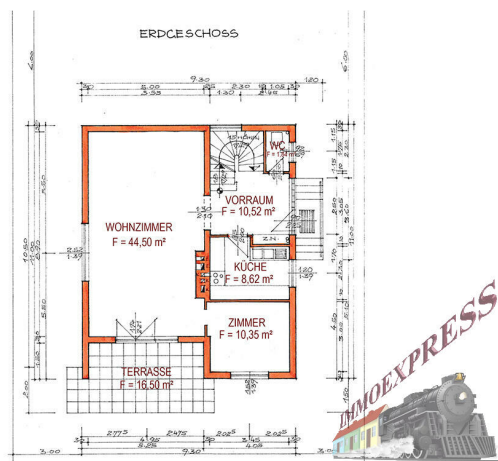




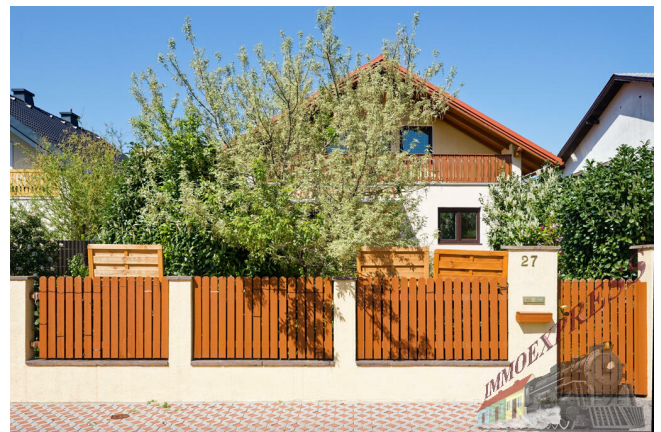
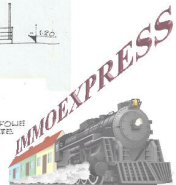
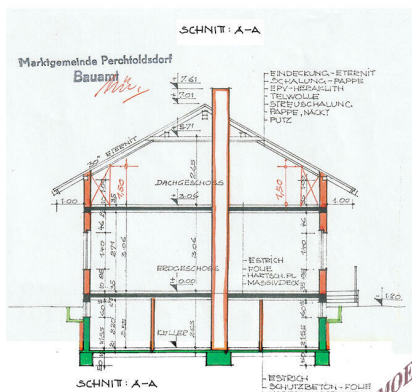
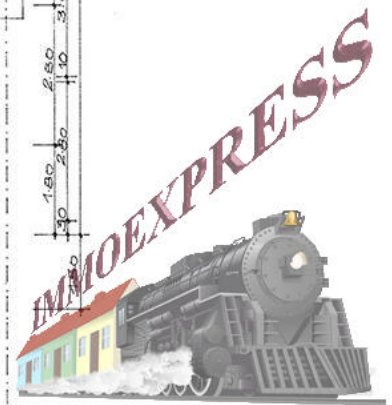
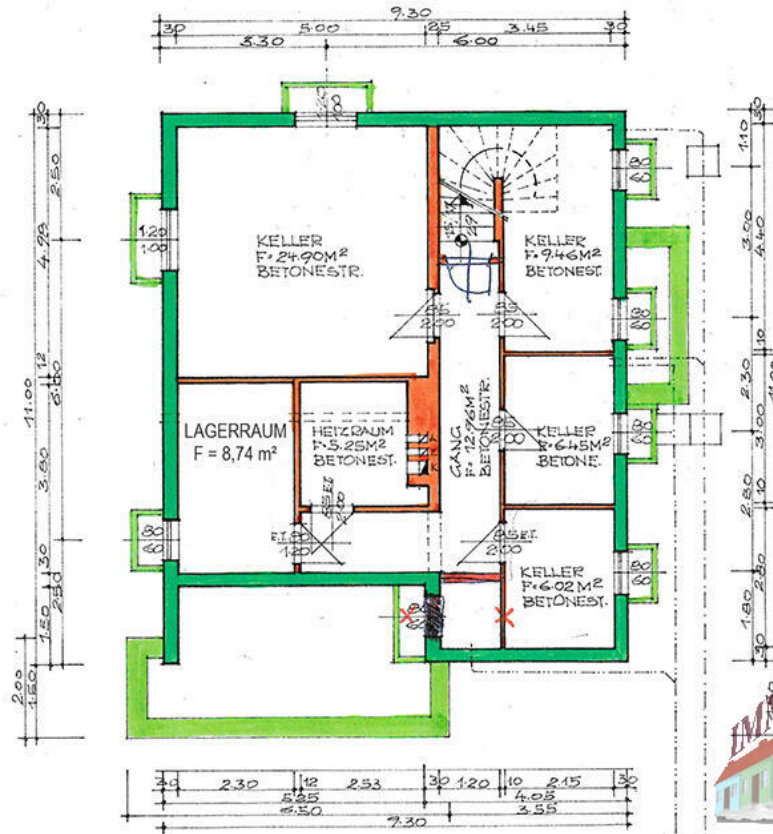


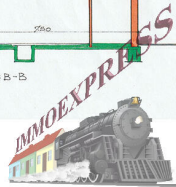






KELLERGEOSHOSS





Objektbeschreibung

2380 Perchtoldsdorf

Wohnnutzfläche auf zwei Ebenen ca. 150 m²

Keller gesamt: ca. 74 m²

Terrasse: ca. 16,50 m²

Balkon: ca. 13,92 m²

Verbaute Fläche: ca. 154 m²

Gartenfläche: ca. 305 m²

Grundstücksfläche: ca. 459 m²

Das Haus wurde mit **Wienerberger** Ziegel errichtet.

ERDGESCHOß:

Wohnzimmer (ca. 44,50 m²) mit direktem Zugang auf die **Terrasse** (ca. 16,50 m²).
Offener Kamin für behagliche, wohlige Wärme.

Küche (ca. 8,62 m²)

Neuausstattung der **Küche 2021** mit Markengeräten

Zimmer (ca. 10,35 m²)

Kinderzimmer, Home-Office, Gästezimmer u. v. m.

WC mit Handwaschbecken und Fenster

Großer einladender **Vorraum** (ca. 10,50 m²)

DACHGESCHOß:

Schlafzimmer (ca. 31,00 m²)

mit direkt begehbarem **Badezimmer** (ca. 12,00 m²) mit Eckbadewanne, Fenster und WC;
sowie Ausgang auf den **Balkon** (ca. 13,92 m²)

Kinderzimmer (ca. 15,00 m²)

Zweites Badezimmer (ca. 6,50 m²) mit Dusche, WC

und elektrisch betriebenem **VELUX**-Dachfenster (2021) sowie Außenrollladen

DACHBODEN:

Saniert 2021

Dachstuhl mit Hinterlüftung, **Wienerberger** Dachziegel Mediteran Plus,
2 **VELUX**-Dachfenster und Isolierung mit **Swisspor** Dämmplatten

KELLER:

Hier befindet sich der Heizraum = **2021 Fernwärme**

Hobbyraum = derzeit für Fitness genutzt
Waschküche und weitere Abstell- bzw. Lagerräume

GARAGE:

ca. 15,70 m² plus Abstellraum ca. 5 m², elektrisches Rolltor
(zusätzlich 2 befestigte Abstellplätze vor dem Grundstück)

=====

LAGE und INFRASTRUKTUR:

Dank der besonderen Lage an der Grenze zu Brunn/Gebirge sind alle Annehmlichkeiten die der Bezirk Mödling bietet in wenigen Minuten per Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Spielplätze u.v.m.
Restaurants, Cafés, Heurigen, sowie die SCS

Der Wienerwald mit der Perchtoldsdorfer Heide, dem Anninger, Burg Liechtenstein, Seegrotte und Naturpark Sparbach bieten hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Autobus 259, 260, 269,
Schnellbahn S2, S3, S4
Bahnhaltestelle Perchtoldsdorf, bzw. Bahnhaltestelle Brunn/Gebirge

KAUFPREIS: € 789.000,--

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:

Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis

Eintragung Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis

Notar/Anwalt Kaufvertrag ca. 2 % v. Kaufpreis

Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Der Makler steht in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Verkäufer

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Hr. Peter Huber

+43 699 10 38 60 52

p.huber@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.

Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.