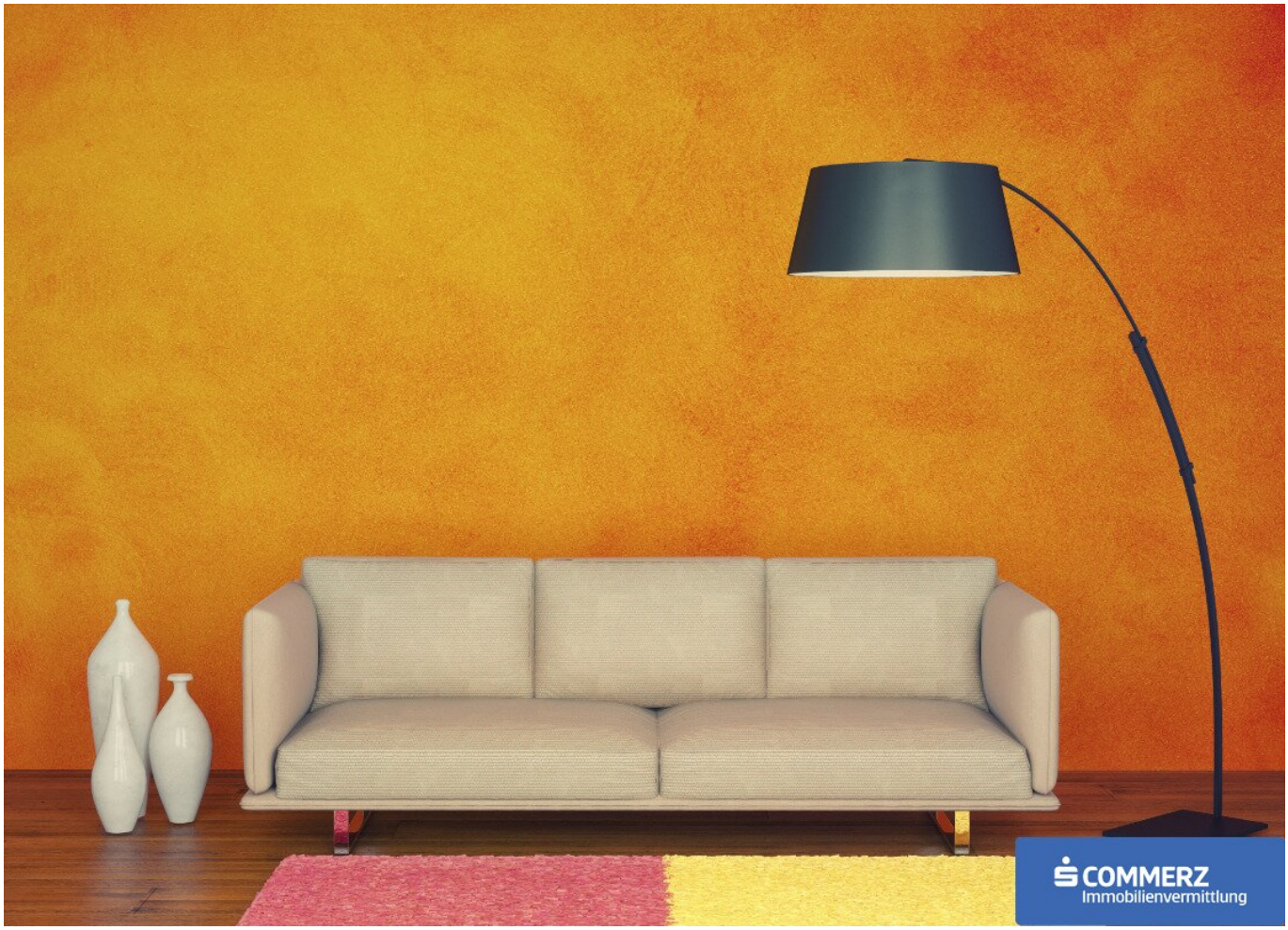
Meine Lebensart



Objektnummer: 3260

Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	94,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	707.000,00 €

Infos zu Preis:

Vorübergehend reduzierte Grundbuchseintragungsgebühr bei einem Kaufpreis unter 2.000.000 €.

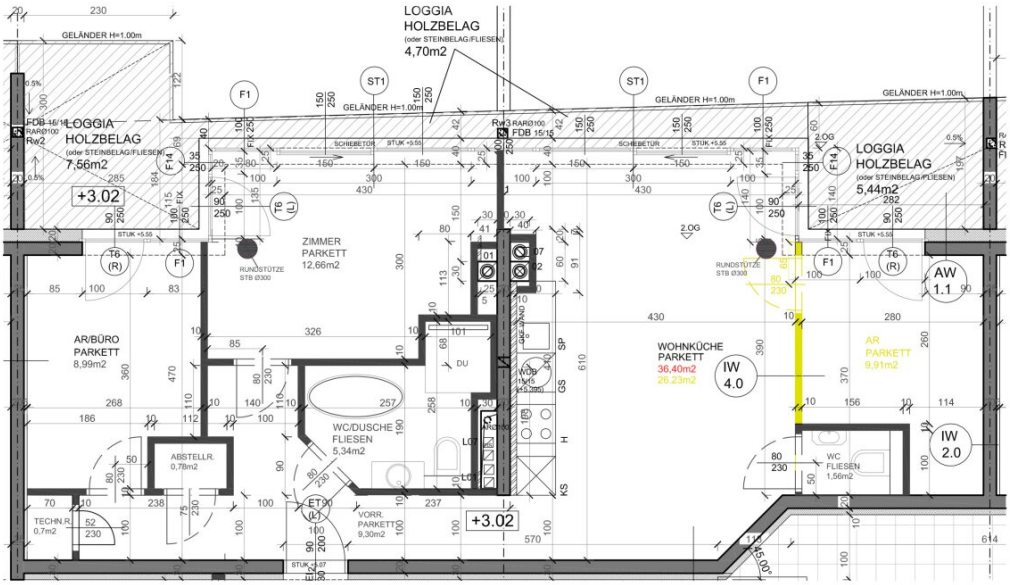
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Karin LOCSMANDI

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Hauptplatz 10



TOP 07
94,98m2
94,72m2

23.06.2023

TOP 7
1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche:	**94,98 m2** **94,72 m2**
Loggia:	**7,56 m2** **4,70 m2** **5,44 m2** **17,70 m2**

WOHNHAUSANLAGE
Wienergasse 102a / Adam Strenninger-Gasse
A-2380 Perchtoldsdorf

COMMERZ Immobilienvermittlung

Objektbeschreibung

Auf der Suche nach hochwertigen und modernen Smartwohnungen?
Sie wünschen sich eine grüne Umgebung und möchten nicht auf Infrastruktur verzichten?
Dann sind Sie hier genau richtig!

Dieses Haus bietet eine beeindruckende Kombination aus Komfort und luxuriösem Design. Es ist mit modernster Technologie ausgestattet, einschließlich einer intelligenten, energiesparenden Heizung. So bleiben die Betriebskosten niedrig. Genießen Sie die Annehmlichkeiten der Marktgemeinde und der Verkehrsanbindung und fühlen Sie sich sofort zu Hause.

Key Facts der Wohnungen:

- moderne und luxuriöse Wohnungen - jede mit Freifläche wie Garten, Balkon oder Dachterrasse
- Größen von 63 bis 130 m²
- Zimmer 2 - 5

Moderne Ausstattung:

- Die Außentreppen bestehen aus Cortenstahl
- Lift vom Keller bis Dachterrasse
- Großzügige Dachterrasse mit 360° Blick über Perchtoldsdorf
- Fenster 3fach isolierverglast, innen Holz
- Moderne Eingangstüre mit Fingerprint und KNX
- Fenster, Terassentüren, Beleuchtung und Steckdosen gesteuert mit KNX
- Eichenparkettboden
- Luft-Wärmepumpen für die Fußbodenheizung und Kühlung
- Photovoltaik-Anlage für die Versorgung der Allgemeinflächen
- Jeder Parkplatz ist mit 2 Steckdosen ausgestattet, geeignet für E- Autos

Die monatlichen Betriebskosten werden vorerst mit € 3,50 / m² Nutzfläche akontiert. Nach der ersten Endabrechnung im Juni ´24 werden die tatsächlichen Betriebskosten abgerechnet und vorgeschrieben.

Die allgemeine Stromversorgung wird über die hauseigene Photovoltaikanlage gewährleistet. Der individuelle Stromverbrauch (z.B. Warmwasser, E-Ladegerät in Tiefgarage,...) wird separat über einen eigenen Stromzähler verrechnet.

LAGE:

Ebenso ist die **öffentliche Verkehrsanbindung** durch die rd. 100 m entfernte Bushaltestelle "Schweglergasse" mit Anschlüssen an die Linien 253, 256, 257, 258 und 259 und den dadurch in 3-5 Fahrminuten erreichbaren Bahnhof Wien-Liesing (Südbahn) sehr gut gewährleistet. Zusätzlich ist der **Individualverkehr** mit den Bundesstraßen 12, 13 und 13a sowie der, in wenigen Fahrminuten erreichbaren Südautobahn A2 und Außenringautobahn A21 hervorragend angeschlossen.

Und wenn Sie die Natur genießen wollen, können Sie viele nahgelegene Parks entdecken wie die Perchtoldsdorfer Heide oder den Karl Zechmeister-Teich.

Öffentliche Anbindung: Buslinien: 253, 256, 257, 258, 259 und Südbahn

Gerne stehen wir für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung!

Ausstattung gemäß Baubeschreibung (die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag). Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Top 7 - 1.Obergeschoss (mit Lift)

Diese **ideal aufgeteilte Wohnfläche** mit edlem Eichen-Parkettboden für feinstes Wohnklima bietet besten Komfort und ein luxuriöses Lebensgefühl. Die eindrucksvolle, ca. 95 m² große Wohnoase hat ein großzügiges und offenes Wohn-und Esskonzept, das mit seinen ca. 36 m² ausreichend Platz für Geselligkeit bietet. Erweitert wird dieser durch eine elegante **Loggia** im Innenhof, zu der man einen direkten Zugang von dem Wohn- und Essbereich hat.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem WC, einen Abstellraum, zwei charmante Zimmer und einen Technikraum.

Die beiden Zimmer führen direkt auf eine weitere Loggia. Über die gesamte Breite der Wohnung führt ein Weg der die beiden Loggien miteinander verbindet, alle Wohnräume sind somit nach außen geöffnet.

Diese entzückende Wohnung ist Ihr Aufstieg zur **Oberen Klasse.**

Ein **Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage (von beiden Seiten des Gebäudes zugänglich) kann um € 28.000,- erworben werden.

Grundbuchseintragung: Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap