Wohnkomfort auf über 117 m² – mit Loggia, Garage & Aussicht auf Wertsteigerung | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23575

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	16,53 m²
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	239,49 €
USt.:	23,95 €

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

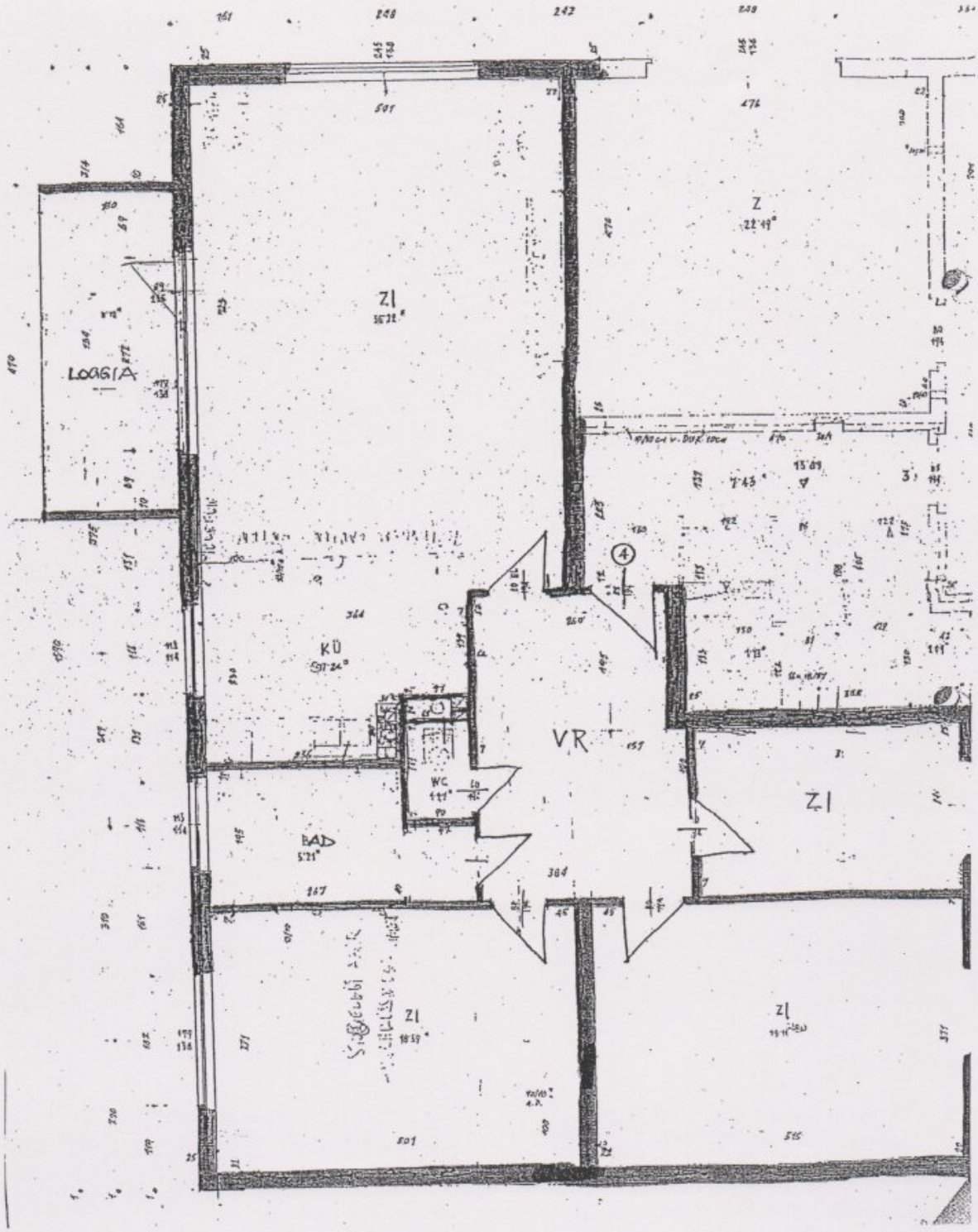
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und eigener Garage in begehrter Grünruhelage von Perchtoldsdorf

In herrlich ruhiger und dennoch zentraler Lage von Perchtoldsdorf gelangt diese großzügige Eigentumswohnung mit rund **114 m² Wohnfläche** sowie einer **Loggia** zum Verkauf. Sie befindet sich im **2. Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1972**, das sich durch seine solide Bauweise und durchdachte Raumaufteilung auszeichnet.

Raumaufteilung

Der gut strukturierte Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf:

- **Zentrales Vorzimmer** mit Zugang zu sämtlichen Räumen
- **Drei großzügige Zimmer**, **mit freiem Blick – kein direktes Gegenüber,** nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Heller Wohn-/Essbereich** mit ca. 26 m², unverbaubarem Ausblick und Zugang zur **Loggia** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Moderne Raumaufteilung durch offene Küche** mit Essbereich
- **Badezimmer mit Wanne**
- **Separates WC**
- **Praktischer Abstellraum**
- **16 m² Kellerabteil (eigener Raum mit Fenster)**

Die klassische **Ost-West-Ausrichtung** sorgt den ganzen Tag über für angenehme Lichtverhältnisse in der gesamten Wohnung.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung wurde 2008 hochwertig generalsaniert und präsentiert sich sehr gepflegt. Sie bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungen:

- 2-fach verglaste Fenster (2016 erneuert)
- Nussbaum Parkett- und Steinböden
- Gasetagenheizung mit Radiatoren
- Elektrik mit Unterputzverkabelung
- stilvoller Kachelofen im Wohn- Essbereich

- Sicherheitseingangstüre inkl. Sicherheitsbeschlag

Eigene Garage inklusive

Ein besonderes Highlight ist die zur Wohnung **gehörende, im Eigentum befindliche Garage** mit ca. 12 m². Diese bietet nicht nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum. In einer beliebten Wohngegend wie Perchtoldsdorf stellt dies einen **wesentlichen Mehrwert** dar – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Derzeit vermietet – attraktive Nutzungsperspektiven

Die Wohnung ist aktuell an eine **äußerst verlässliche und ordentliche Mieterin** vermietet, mit einem bestehenden Mietvertrag bis Ende August 2028. Damit bietet sich für Anleger eine **stabile und planbare Mieteinnahme** auf mittlere Sicht. Ab dem **1. September 2028** kann die Wohnung entweder weiterhin vermietet oder auch **selbst genutzt** werden – je nach Ihren persönlichen Plänen und Bedürfnissen.

Bevorstehende Sanierungsmaßnahmen – nachhaltige Wertsteigerung

Das Wohnhaus wird in Kürze einer umfassenden **thermisch-technischen Sanierung** unterzogen. Geplant sind unter anderem:

- **16 cm Vollwärmeschutz** an den Außenwänden
- **Dämmung der obersten Geschoßdecke mit 20 cm**
- **17,5 cm Dämmung der Kellerdecke**
- **Erneuerung der Glasbausteine**

- **Installation einer 76 m² großen Photovoltaikanlage**
- **Neuverlegung der Elektro-Steigleitungen**
- **Der neue Eingang** befindet sich in Zukunft barrierefrei am seitlichen Gebäudeteil, wo ein bisher ungenutzter Raum großzügig Platz für Kinderwägen, etc. bieten wird.
- **Einbau eines modernen Aufzugs**

Diese Investitionen werden **zum Großteil durch Förderungen sowie ein Gemeinschaftsdarlehen** finanziert, das über eine Laufzeit von 15 Jahren zurückgeführt wird. Die daraus resultierenden monatlichen Mehrkosten bleiben voraussichtlich moderat – insbesondere im Verhältnis zum erzielbaren Mehrwert.

Die durchgeführten Maßnahmen führen zu einer deutlichen **Verbesserung der Energieeffizienz**, erhöhen den **Wohnkomfort** und sorgen langfristig für eine **spürbare Aufwertung der Immobilie** – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. (die monatlichen Mehrkosten werden für 15 Jahre ca. 170,-/Monat betragen)

Lage

Die Dr.-Gorlitzer-Gasse liegt in einer **ruhigen Wohnstraße** in bester Perchtoldsdorfer Lage mit optimaler Infrastruktur:

- **Öffentliche Verkehrsmittel** (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
- **Nahversorgung** mit Supermärkten, Apotheke und Fachgeschäften in unmittelbarer Nähe
- **Kindergärten und Schulen** im direkten Umfeld
- **Freizeit- und Erholungsgebiete** wie der Wienerwald und die Perchtoldsdorfer Heide sind nur wenige Minuten entfernt

Weitere Eckdaten

- **Wohnfläche**: ca. 117,94 m²
- **Loggia**: ca. 4,8 m²
- **Etage**: 2. Stock (Aufzug geplant)

- **Baujahr**: 1972
- **Heizung**: Gasetagenheizung
- **Kellerabteil mit über 16 m² (!!) vorhanden**
- **Eigene Garage im Eigentum**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap