NATUR UND LEBENSQUALITÄT AM STADTRAND VON WIEN - 5 ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON-LOGGIA

Objektnummer: 2376

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,13 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,39 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	548.000,00 €
Betriebskosten:	313,83 €
USt.:	31,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

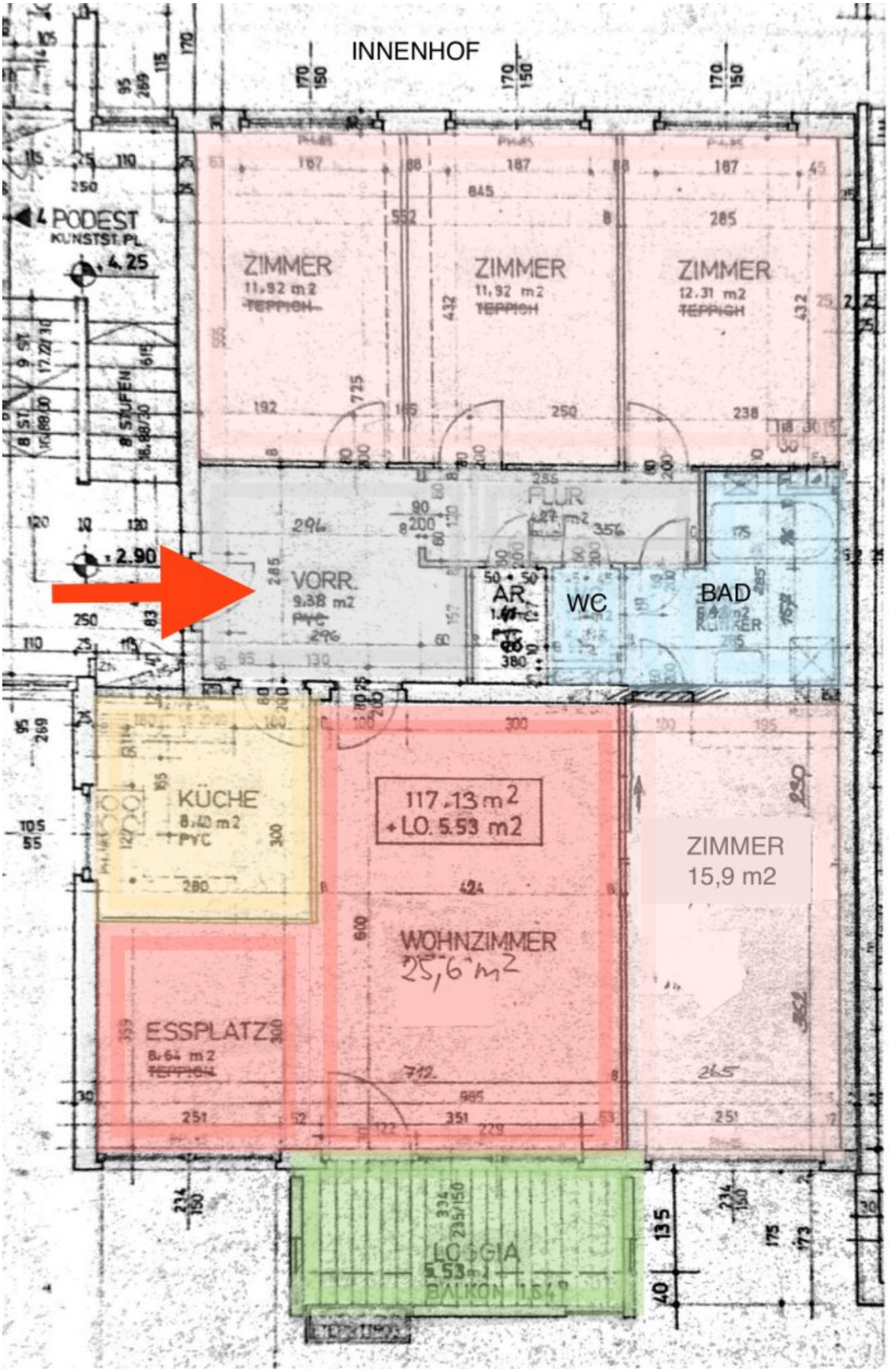
Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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

Vaillant

DPC BAU


INNENHOF
PODEST
KUNSTST. PL.
4.25
ZIMMER
11,92 m2
TEPPICH
ZIMMER
11,92 m2
TEPPICH
ZIMMER
12,31 m2
TEPPICH
8 STUFEN
FLUR
VORR.
9,38 m2
2.90
AR
WC
BAD
KÜCHE
8,40 m2
PVC
117,13 m2
+LO. 5,53 m2
ZIMMER
15,9 m2
WOHNZIMMER
25,6 m2
ESSPLATZ
8,64 m2
TEPPICH
LOGIA
5,53 m2
BALKON 1,64 m2

Objektbeschreibung

WOHNEN AM KAISERSTEIG - NATUR UND LEBENSQUALITÄT AM STADTRAND VON WIEN (GRENZE PERCHTOLDSDORF/RODAUN, 23. BEZIRK)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung (ca. 117 m2) mit einer Außenfläche (ca. 7 m2 Balkon-Loggia) und Gemeinschaftsgarten vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe zur Stadt. Gelegen in einer herrlich begrünten, kinderfreundlichen Wohnanlage in Perchtoldsdorf, bietet die Wohnung eine Oase der Ruhe am Rande von Wien.

Die Wohnung befindet sich im OG (ohne Lift) in einem gepflegten Wohnhaus mit insgesamt nur 4 Wohnungen. Vom Balkon sowie von jedem einzelnen Zimmer genießen Sie einen traumhaften Grünblick. Durch die sanierten Räume lässt sich die Wohnung mit wenigen Handgriffen nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Ideal für Familien, die Wert auf Platz, gute Raumaufteilung und eine entspannte Umgebung legen.

Eine eigene Garage kann um einen geringen Betrag im selben Haus dazugemietet werden.

HIGHLIGHTS:

- exzellente Lage - nur wenige Schritte zu den idyllischen Perchtoldsdorfer Weinbergen
- grüne, familienfreundliche Umgebung - perfekt für Kinder, Naturliebhaber sowie Ruhesuchende
- Wohnung im OG - es befindet sich keine Wohnung darüber
- moderne Ausstattung: Parkettböden, hochwertige Küche mit allen Geräten
- großes Kellerabteil mit Tageslicht
- hervorragender Grundriss - lichtdurchflutete Räume und praktische Raumaufteilung

- erholsame Außenfläche – Balkon mit Fernsicht sowie großzügiger Gemeinschaftsgarten

RAUMAUFTEILUNG:

- VORRAUM
- WOHNZIMMER MIT ESSPLATZ UND BALKON-LOGGIA (ostseitig)
- KÜCHE
- 4 ZIMMER
- BAD MIT BADEWANNE
- SEPARATES WC
- ABSTELLRAUM

AUSSTATTUNG:

- EINBAUKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN UND GASHERD
- NEUE KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-VERGLASUNG
- NEUE ELEKTROINSTALLATIONEN

- PARKETTBODEN, FLIESEN UND VINYL
- GASETAGENHEIZUNG - BRENNWERTGERÄT
- KINDERWAGEN- FAHRRADABSTELLRAUM
- VERSCHIEDENE GRÖSSERE GEMEINSCHAFTSRÄUMLICHKEITEN
- GROSSZÜGIGE GEMEINSCHAFTSGARTENANLAGE
- GERÄUMIGES KELLERABTEIL MIT TAGESLICHT

LAGE UND UMGEBUNG:

Die Wohnung liegt in Perchtoldsdorf, einer der begehrtesten Lagen im Süden Wiens, direkt an der Grenze zum 23. Bezirk, Rodaun. Die Umgebung punktet mit viel Natur, Weinbergen in der Nähe und einer hervorragenden Lebensqualität. Das historische Ortszentrum mit Cafés, Heurigen und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten, Nahversorger und ärztliche Versorgung sind ebenfalls fußläufig vorhanden.

- **öffentliche Anbindung:** Bus- und Bahnverbindungen ins Zentrum von Wien in wenigen Minuten erreichbar
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nähe
- **Freizeit:** Spaziergänge in den Weinbergen, Sportmöglichkeiten, Heurigenkultur

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- die Straßenbahnlinie 60, Endstation Rodaun, ist nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie in ca. 15 Minuten zur U4-Station Hietzing (Kennedybrücke) und in ca. 39 Minuten

weiter zum Westbahnhof

- der Bahnhof Wien Liesing ist ca. 1,5 km entfernt

VEREINBAREN SIE HEUTE NOCH EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap