

**++ Wohnen wo das Leben lächelt | MB IMMOBILIEN ++**



Frontansicht

**Objektnummer: 4530**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 197,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,74 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	61,20 €

## Ihr Ansprechpartner

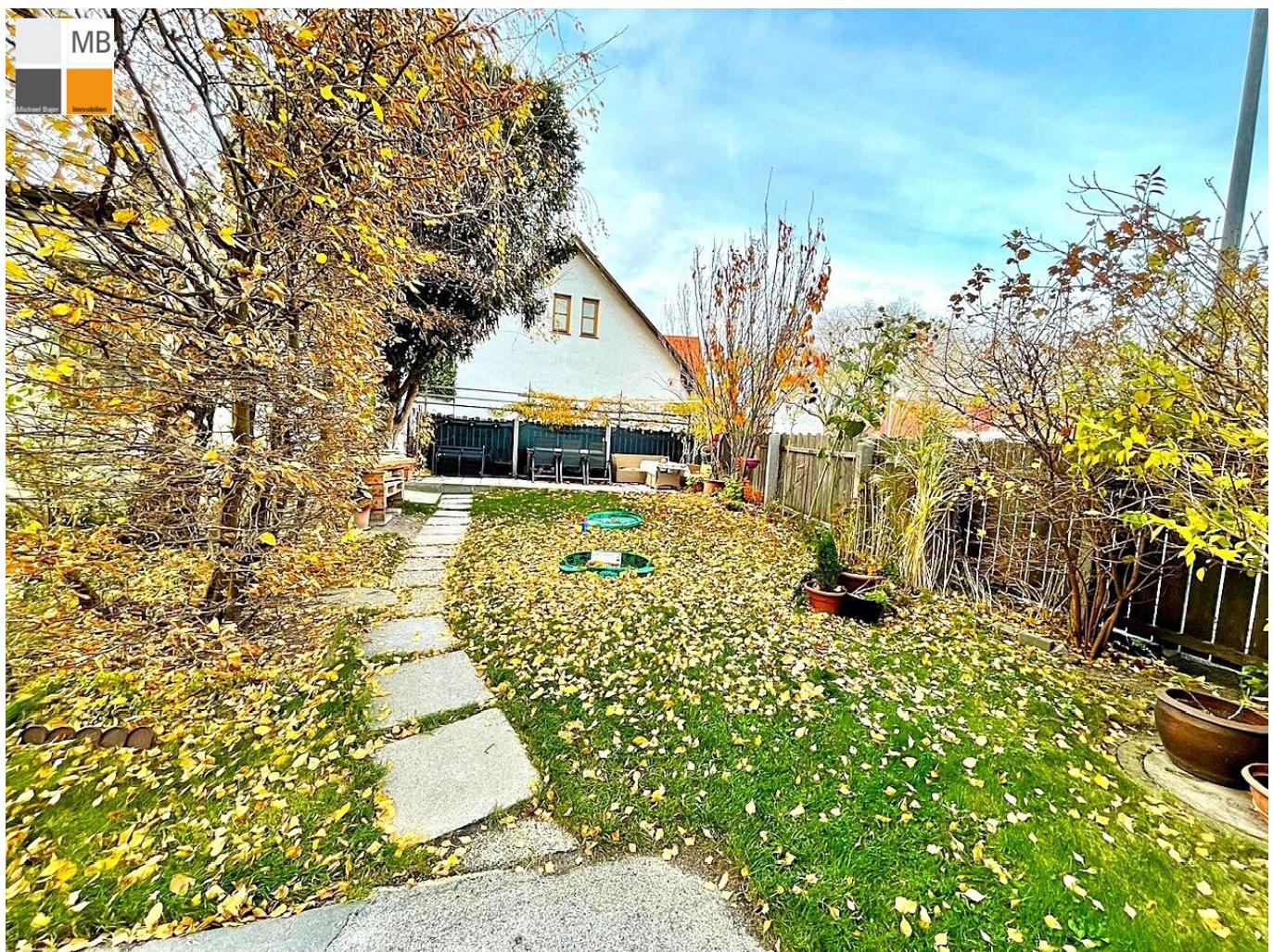


### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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













MB  
Michael Balz Immobilien

MB  
Michael Balz Immobilien

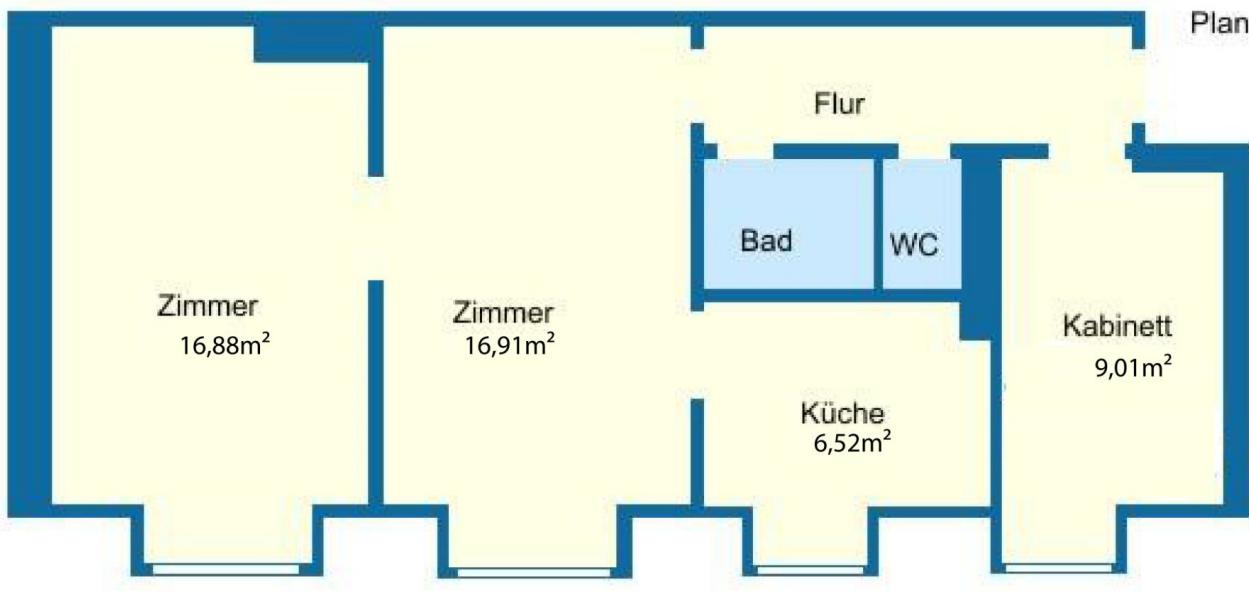
## Immobilie zu kaufen!

Roswitha Adler  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.



Plan



# Objektbeschreibung

## ? Willkommen Zuhause in Perchtoldsdorf!

Liebevoll renovierte 3-Zimmer - Wohnung mitten im Herzen einer der charmantesten und gefragtesten Gemeinden rund um Wien.

Stell dir vor, du öffnest morgens die Fenster und hörst die Kirchenglocken vom Marktplatz, spazierst am Wochenende zur Burg oder genießt laue Sommerabende bei einem Heurigen – und das alles direkt vor deiner Haustür.

## ? Highlights, die begeistern:

- Frisch renovierte Wohnung im 3. Stock – hell, freundlich, bereit für neue Geschichten (ohne Lift)
- Raumauflteilung: Vorzimmer, großzügiges Wohn-/Esszimmer, ruhiges Schlafzimmer, gemütliches Kabinett (perfekt für Kinder oder Homeoffice), modernes Bad, separates WC, Küche zur freien Gestaltung
- Komplettes Stiegenhaus wurde soeben ausgemalt (Nov 25)
- Parkplatz direkt neben dem Haus – mit Parkgenehmigung, ganz unkompliziert

## ? Lage zum Verlieben:

- Zentrale Ruhelage – nur wenige Schritte zum historischen Marktplatz, zur Burg und zu den besten Heurigen
- Wien ist zum Greifen nah – ob mit dem Auto oder der Schnellbahn
- Alles da, was das Leben schön macht: SCS, IKEA, HOFER, LIDL, Ärztezentrum, Schulen, Kindergärten, Schwimmbad, Eislaufplatz, Kletterhalle und vieles mehr

## ? Kosten, die Freude machen:

- Betriebskosten: nur EUR 144
- Rücklage: nur EUR 66

Heizung: Gaskonvektoren

Kostenpunkt für eine neue Gaszentralheizung: zirka EUR 10.000

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und das Gefühl von Zuhause erleben – urban, naturnah und voller Lebensqualität.**

**Bei Interesse einfach melden:**

**Roswitha Adler**

**0676/4554 267**

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**+++ Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap