

**Erstbezug provisionsfrei: Toprenovierter 97m<sup>2</sup> Altbau mit  
Einbauküche im Renaissance-Juwel!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7701**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1640
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 270,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,26
<b>Gesamtmiete</b>	1.298,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	956,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,00 €
<b>USt.:</b>	118,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG









SP



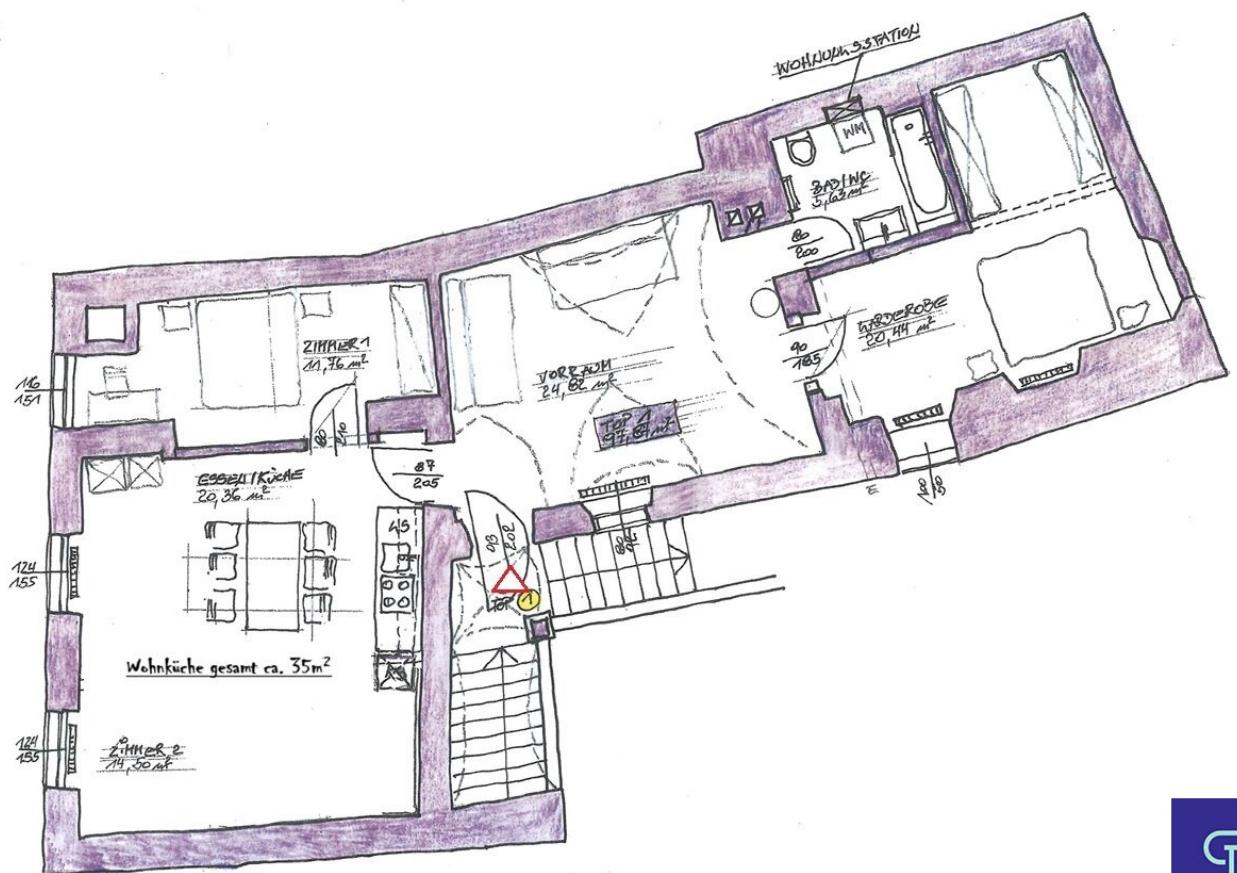
SP



SP







# Objektbeschreibung

## **Perchtoldsdorf Marktplatz: Renovierter 97m<sup>2</sup> Erstbezug im geschichtsträchtigen Renaissancegebäude!**

Diese soeben aufwendig renovierte Wohnung befindet sich im 1. Stock (kein Lift) des liebevoll generalsanierten und denkmalgeschützten Strenninger-Hofs in bester Lage am Marktplatz in Perchtoldsdorf. Das außergewöhnliche Mietobjekt ist über einen repräsentativem Hauszugang und eine Stiege erreichbar und besteht aus 1 großen Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Zimmern, Badezimmer mit WC sowie 1 riesigen Vorräum, der ebenfalls als Zimmer genutzt werden kann,. (siehe Grundriss & Fotos)

**Ausstattung:** Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung mit Einbauküche inkl. Geräten (Miele), wunderschönen, restaurierten Holzdielenböden, Fernwärmeheizung, geschmackvolles Fliesenbad mit Badewanne samt Duschverglasung, Gewölbe- und Holzdecken, Sprechanlage, Kellerabteil, Fahrradraum,. Der reizende Innenhof kann gemeinschaftlich mitgenutzt werden.

Beste Lage im Ortszentrum vom Perchtoldsdorf mit seinen wunderschönen, historischen Gebäuden und direkten Blick auf den imposanten Wehrturm. Perchtoldsdorf ist bekannt für seine Heurigenkultur und ist Teilgebiet des Wienerwaldes, seit 2006 von der UNESCO als Biosphären-Park anerkannt. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die S-Bahn, über die VOR-Buslinien 256 (Liesing - Gießhübl), 257 (Liesing - Perchtoldsdorf), 258 (Liesing - Maria Enzersdorf) und 259 (Liesing - Mödling),. Die VOR-Buslinie 260 (Siebenhirten - Mödling) bietet eine Anbindung an die U6. Mit dem Auto besteht eine perfekte Anbindung an die A21 und A23 Südost-Tangente, sowie zur A2 Südautobahn und S1 Wiener Außenring-Schnellstraße,.

**Link zur Projektübersicht der verfügbaren Einheiten:** [Strenninger-Hof](#)

Das Mietobjekt wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 1.298,90**

(HMZ € 956,82 + Bk € 224,- + 10% USt. € 118,08)

**zuzüglich Hauszentralheizung/Warmwasser brutto € 176,42**

Kaution € 5.000,-

**Kontakt: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvereinbarung!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage:** [www.sitarz.at](#)

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
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 <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap