

**Zentrumsnahes charmantes Haus mit Pool und Garage -  
perfekt für Pärchen oder mit Potential für Familien**



**Objektnummer: 1551/671**

**Eine Immobilie von Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                |
| <b>Land:</b>             | Österreich          |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2380 Perchtoldsdorf |
| <b>Baujahr:</b>          | 1920                |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 99,00 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 100,00 m²           |
| <b>Zimmer:</b>           | 2,50                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                   |
| <b>WC:</b>               | 2                   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 795.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lissy Pajor**

Pajor Immobilien  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

H +43 676 84 23 72 224

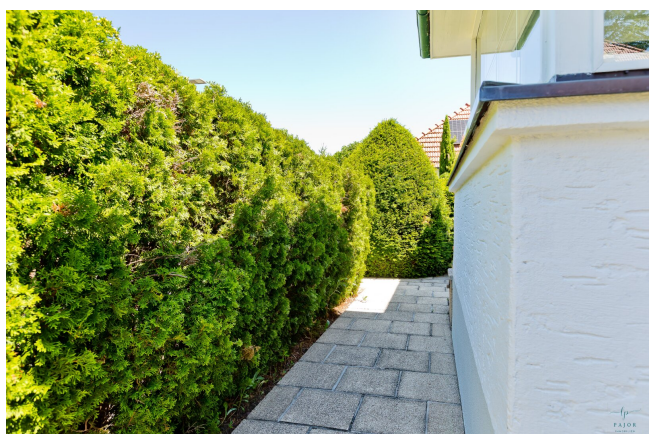
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













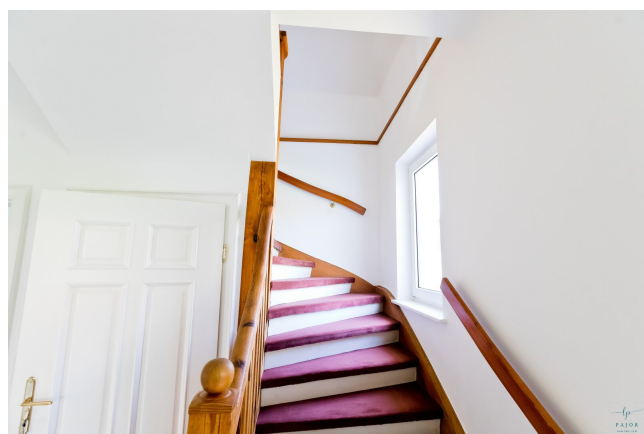
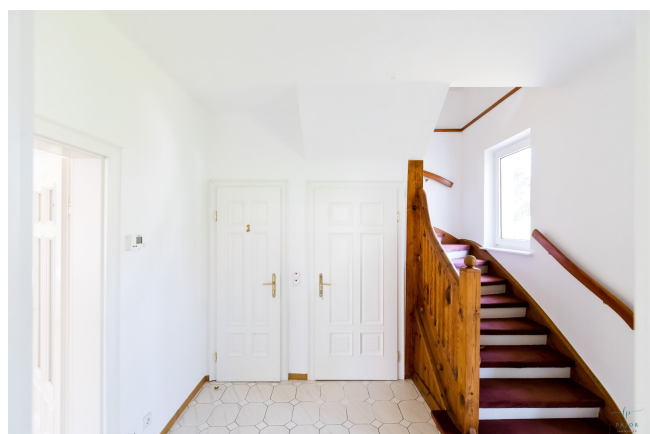


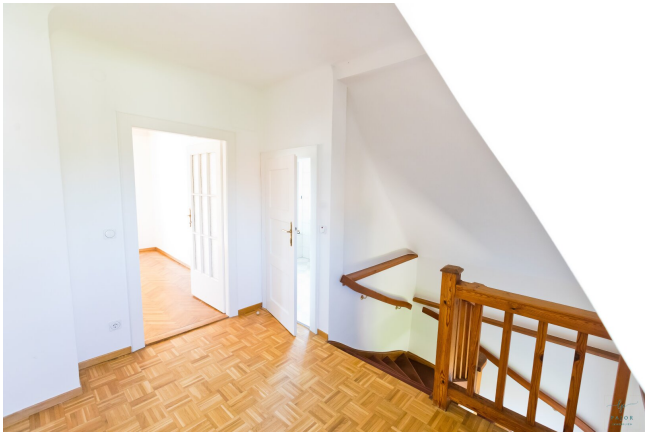




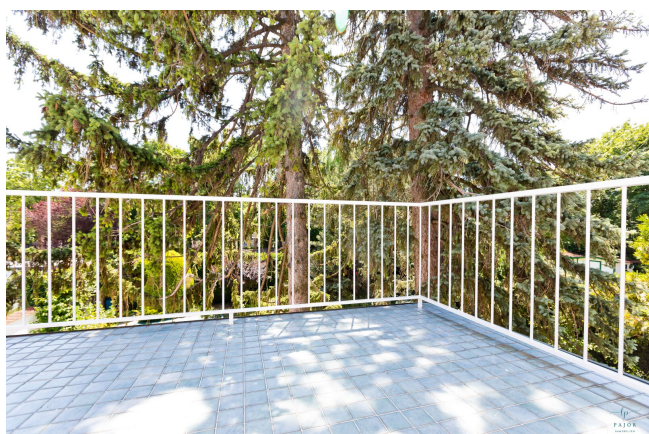




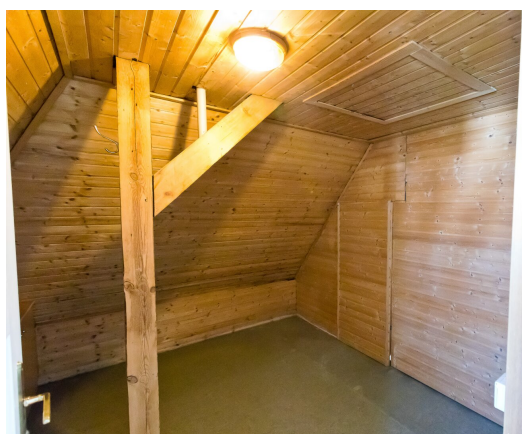
























## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der malerischen Gemeinde Perchtoldsdorf, einem der charmantesten Orte Niederösterreichs!

Diese gepflegte Immobilie - bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und harmonisches Leben benötigen. Auf einer großzügigen Fläche von 92 m<sup>2</sup> erwarten Sie lichtdurchflutete Räume, die sowohl für **Paare** als auch für eine **kleine Familie** ideal sind.

Das Haus verfügt über gemütliche Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Hier können Sie Ihre persönliche Wohlfühloase schaffen.

### Aufteilung Erdgeschoss:

- Entreé mit Windfang
- großzügige Küche mit Frühstücksecke
- großzügiges Wohn- Esszimmer mit Keramikofen und Blick in den schönen Garten
- gemütlicher kleiner Vorraum zum Garten - als eine Art kleiner Wintergarten nutzbar
- separate Toilette

### Aufteilung Obergeschoss:

- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Toilette und Waschbecken
- Schlafzimmer mit Terrasse und Gartenblick
- ausbaubares Zimmer\* nutzbar als Kinderzimmer oder Büro

Das ausbaubare Zimmer\* eignet sich gut, um eine Gaube einzubauen oder die Wände zu versetzen, sodass daraus ein voll nutzbares Zimmer entsteht. Derzeit ist das Zimmer mit 3,2 x 3,1 m ausgemessen worden - wobei es durch eine Dachschräge derzeit für eine wohnliche Nutzung eingeschränkt ist. Alternativ könnte man das Zimmer auch perfekt als Garderobe nutzen.

### Aufteilung Kellergeschoss:

- Lagermöglichkeit
- Dusche

- Sauna
- Pooltechnik
- Heiztechnik

### **Außenanlage:**

- Vorgarten mit Zusatztor zum Hauptgarten
- schöner Garten mit Altbaumbestand und natürlichem Schattenspender
- Pool mit Außendusche
- Gerätehäuschen
- Garage für 1 Auto

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese wunderbare Immobilie einzuziehen und genießen Sie die Vorzüge einer perfekten Lage kombiniert mit einem gepflegten Wohnraum. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses Hauses begeistern!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap