

## Stilvolle 2-Zimmer-Residenz mit großzügigem Balkon



Image00014

**Objektnummer: 141/85439**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	65,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.445,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.045,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,41 €
<b>Heizkosten:</b>	72,24 €
<b>USt.:</b>	138,02 €

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

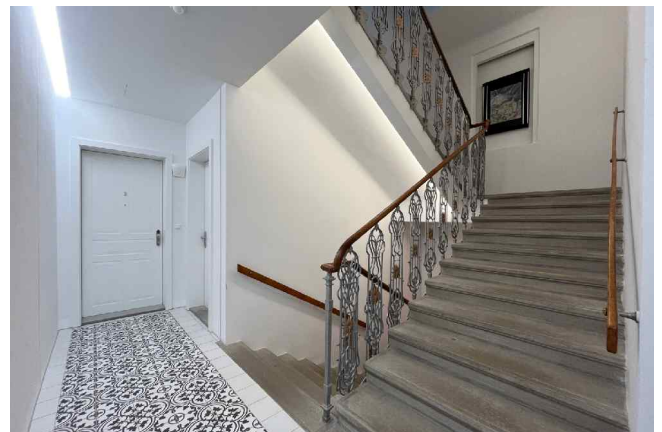
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

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

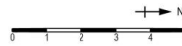




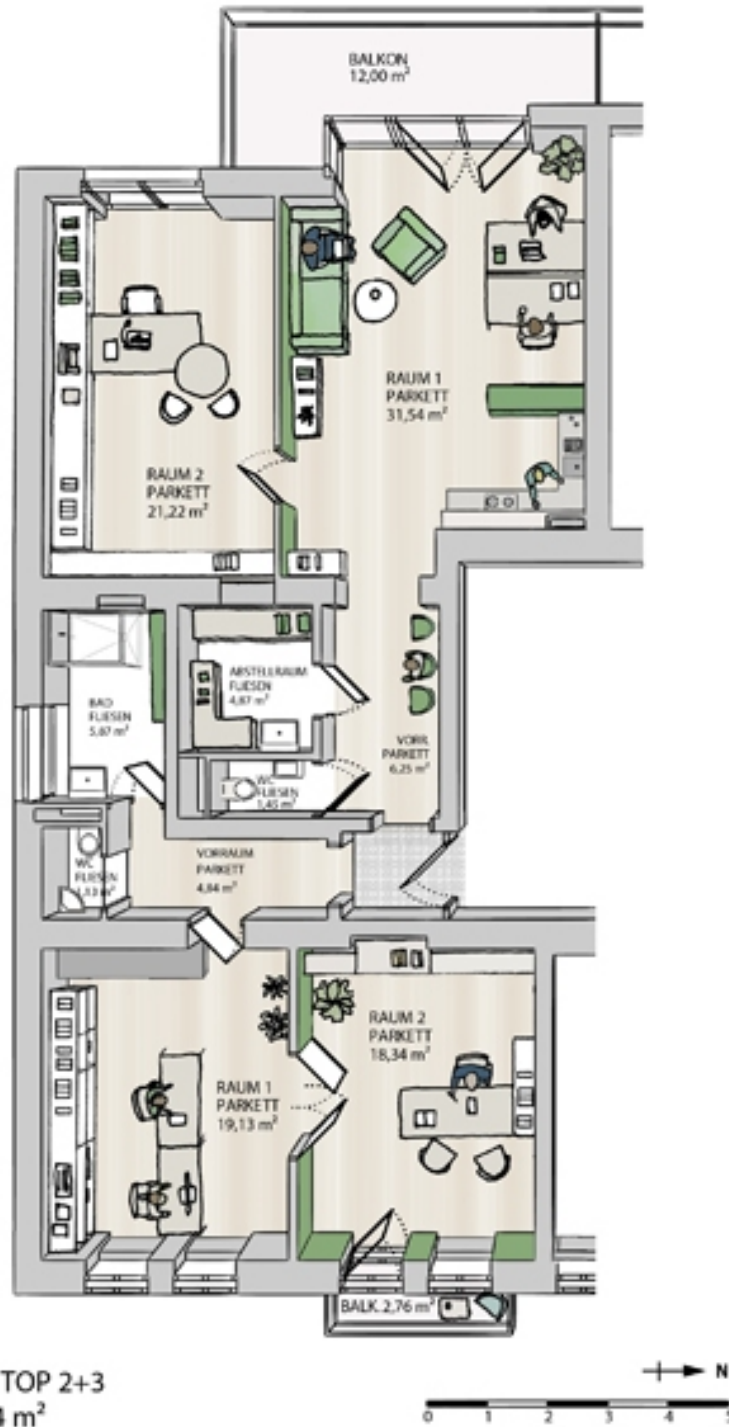
Variante Wohnen - gartenseitig



Hochstraße  
OG1 TOP 2  
65,33 m²



Anwaltssozietät mit 6 Arbeitsplätzen?



## Objektbeschreibung

Diese hochwertig neu renovierte 2-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort und einer angenehm ruhigen Lage.

Großzügige Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre auf höchstem Niveau.

Der weitläufige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen perfekten Rückzugsort zum Entspannen.

Edle Materialien und eine klare, zeitlose Gestaltung prägen das Interieur: Das moderne Badezimmer sowie das separate WC überzeugen durch stilvolle Ausstattung und hochwertige Ausführung. Eine komfortable Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Highlights auf einen Blick:

- Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterflächen
- Hochwertige, umfassende Renovierung
- Großzügiger Balkon als private Rückzugsoase
- Elegantes Bad und separates WC
- Fußbodenheizung für exklusiven Wohnkomfort

Die Anmietung eines Parkplatzes ist möglich.

Ein besonderes Potenzial eröffnet die Möglichkeit der unkomplizierten Zusammenlegung mit Top 3. Dadurch entsteht eine außergewöhnlich großzügige Fläche – ideal für anspruchsvolles Wohnen, repräsentative Büronutzung oder eine stilvolle Kombination aus beidem auf einer Ebene.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.