

**Perchtoldsdorf | Über 1.000 m² Eigengrund |
Sanierungsbedürftiges Haus an der Wiener Stadtgrenze**



Highlight - Garten

Objektnummer: 1467

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grillparzerstraße 42
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1962
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	46,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 382,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,60
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien













Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Rund 1.020 m² Eigengrund in begehrter Wohnlage an der Wiener Stadtgrenze
- Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 113 m² Wohnfläche, Teilkeller und Garage
- Großzügiger, gewachsener Garten mit viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung
- Bahnhof Wien Liesing und Riverside Einkaufszentrum fußläufig erreichbar
- Seltene Kombination aus Ruhelage, Grundstücksgröße und unmittelbarer Wien-Nähe
- Virtueller Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=zt2pmVcwVLo>

Die ausführliche Beschreibung

Manchmal sind es nicht die Häuser, sondern die Grundstücke, die begeistern.

In diesem besonderen Fall erwartet Sie auf rund 1.020 m² Eigengrund **ein großzügiges Grundstück** in einer ruhigen Wohngegend am nördlichen Ende von Perchtoldsdorf, unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze gelegen. Das Riverside Einkaufszentrum, der Bahnhof Wien Liesing sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Gleichzeitig genießt man hier jene Ruhe und Lebensqualität, für die Perchtoldsdorf seit jeher geschätzt wird.

Das **bestehende Einfamilienhaus** wurde Anfang der 1960er Jahre errichtet und verfügt über rund 113 m² Wohnfläche, einen Teilkeller sowie eine Garage. Das Gebäude befindet sich in stark sanierungsbedürftigem Zustand, weshalb sowohl eine **umfassende Sanierung** als auch ein **Neubau** nach den Vorstellungen des künftigen Eigentümers denkbar erscheint. Im Fall einer Neubebauung sieht der aktuelle **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I und II, offene oder gekuppelte Bauweise sowie eine Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten vor.

Ob umfassende Sanierung oder individueller Neubau – die seltene Kombination aus großzügigem Eigengrund, unmittelbarer Wien-Nähe und einer ruhigen Wohnlage macht dieses Angebot zu einer Gelegenheit, die selbst in Perchtoldsdorf nur noch selten zu finden ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <550m
Klinik <675m
Krankenhaus <2.175m

Kinder & Schulen

Schule <425m
Kindergarten <525m
Universität <5.900m
Höhere Schule <6.625m

Nahversorgung

Supermarkt <450m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <450m

Sonstige

Geldautomat <550m
Bank <550m
Post <725m
Polizei <600m

Verkehr

Bus <275m
U-Bahn <2.575m
Straßenbahn <775m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap