

Den Sommer im eigenen Garten genießen an der Grenze zu Wien 23



Objektnummer: 309754

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 150,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien















Objektbeschreibung

In schöner Lage von Perchtoldsdorf befindet sich dieses helle und schöne Einfamilienhaus. Bestehend aus **5 Zimmern**, einer gemütlichen **Einbauküche** mit Sitzecke und einem großen **Wohn-Esszimmer** befindet sich dieses Einfamilienhaus in erstklassiger Lage und ruhig. Mit toller Verkehrsanbindung und guter Raumaufteilung können Sie Ihr neues Domizil finden. Das Beste: Der herrliche und gepflegte Garten. Der Garten ist groß genug um alle Vorteile zu genießen aber auch klein genug damit sich die Gartenarbeit in Grenzen hält - **Einfach genial!**

Man betritt das Wohnhaus über einen kleinen **Windfang**, welcher ein gut geschützter Eingangsbereich ist. Von hier aus betritt man den großen Vorraum durch den alle Räume des EGs betreten werden können.

Zur Linken befindet sich die **Einbauküche** in der auch eine Sitzecke Platz findet. Auch eine Speis ist vorhanden und durch die Küche begehbar.

Dem Vorraum weiter folgend befindet sich rechter Hand der **Technikraum** mit der 2006 erneuerten **Gastherme** und der danebenliegende **Abstellraum**.

Gegenüber findet man eines der beiden WCs, den Garderobenraum und das **Badezimmer**.

Am Ende des Ganges befindet sich das große **Wohn- & Esszimmer**. Durch die vielen Fenster und die **Terrassenverglasung** ist dieser große Raum sehr hell. Von hier aus können Sie direkt die Terrasse begehen und erreichen den Garten. Dieser **Garten** in ruhiger Siedlungsalge ist das Highlight im Sommer! Gemütlich grillen und nebenbei einige Gemüse- und Blumenbeete anlegen dürfen hier natürlich nicht fehlen. Weiters befindet sich im Garten ein gemauertes Gartenhäuschen für diverse Gartengeräte.

Über die Treppen im Vorraum erreichen Sie das Obergeschoß. Hier oben findet man **4 Zimmer** in unterschiedlichen Größen. Die beiden größeren Zimmer eignen sich perfekt als Schlafzimmer und die 2 weiteren kleineren Zimmer haben die optimale Größe als **Kinderzimmer** oder **Home-Office-Bereich**. Das größte Zimmer verfügt sogar über einen **begehbaren Kleiderschrank**.

Auch das 2. WC befindet sich auf dieser Wohnebene.

Die Außenwände des Hauses bestehen aus 25cm dicken Hohlblockziegeln. Die Innenwände bestehen ebenso aus Hohlblockziegel in der Stärke von 10cm.

EG: 92,18m² / OG: 56,88m²

Garage u. Werkstatt: 38,34m² / Gartenhütte: 8,75m²

Die Zwischendecken sind massiv, Die Dachkonstruktion besteht aus einem Holzdachstuhl und die Deckung aus Eternitschindeln

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap