

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -
PERCHTOLDSDORF - Zentrumsnahes Stadthaus zur
vielseitigen Nutzung!**



Objektnummer: 496

Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	243,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	23,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 209,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	760.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph CHROMECEK

CCI Immobilienentwicklung GmbH
Wiener Gasse 11

2380 Perchtoldsdorf

H +43 664 139 29 00

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



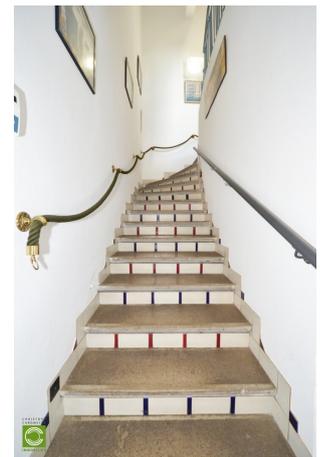
gstermin zur

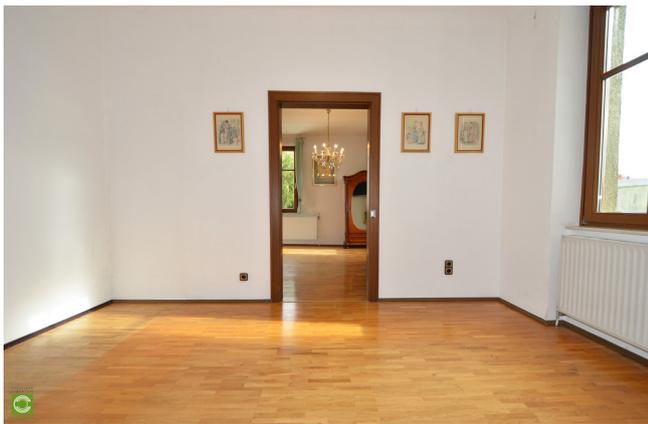


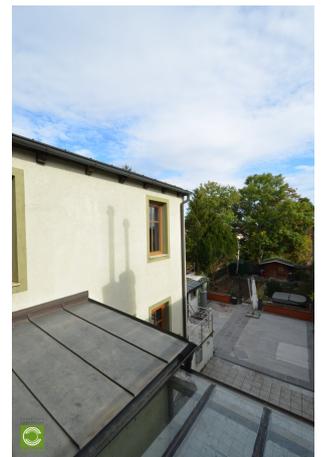












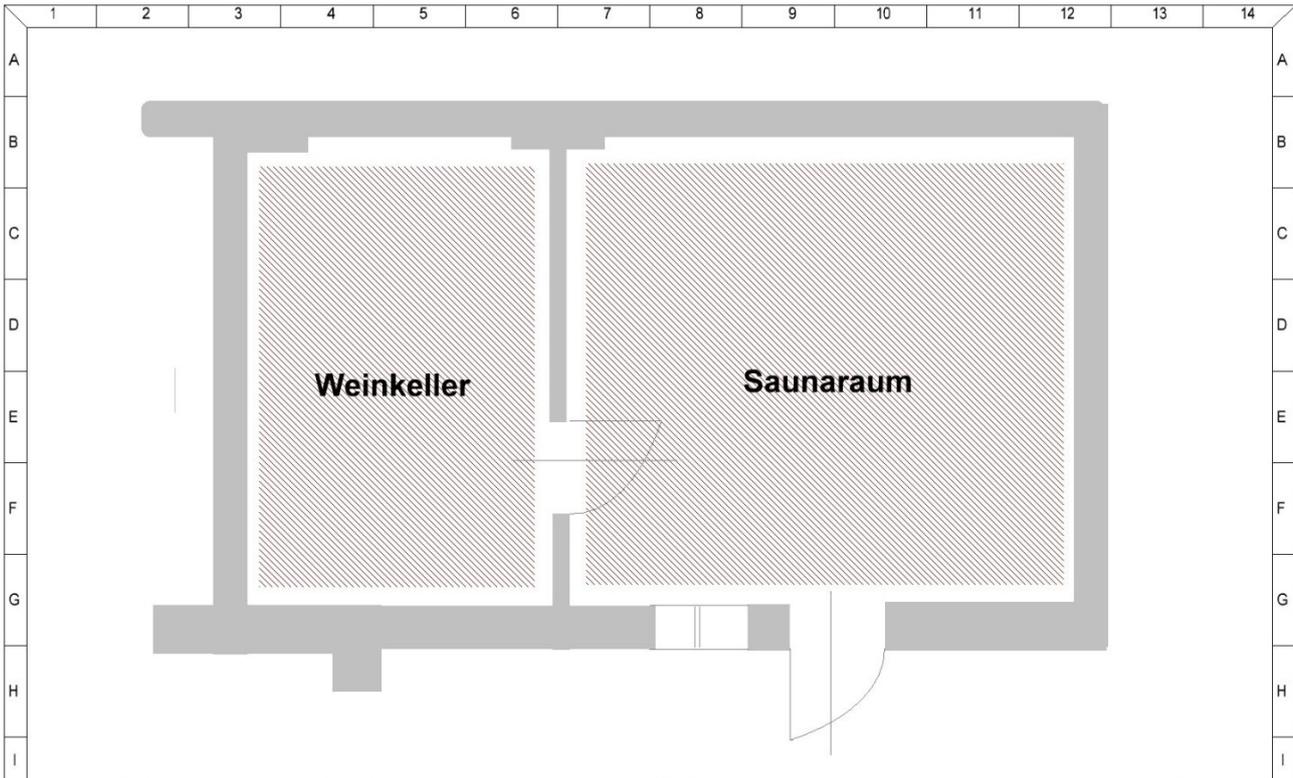












PROPERTY OF JANE BISTROVIC
 and is shown in accordance with the current state of the property.
 The drawing is not to be used for any other purpose without the written consent of the author.
 The drawing is not to be used for any other purpose without the written consent of the author.

Änderungen		Datum	Name	Bezeichnung	Blatt
Datum	Name	gez.: 25.10.2023	D.B.	Weinkeller und Saunaraum	2
		gepr.:		2380 Perchtoldsdorf, Donauwörther Straße 4	von
		Norm:		Keller	2



Plandarstellung ist nicht Maßstabsgetreu dient zur Orientierung !



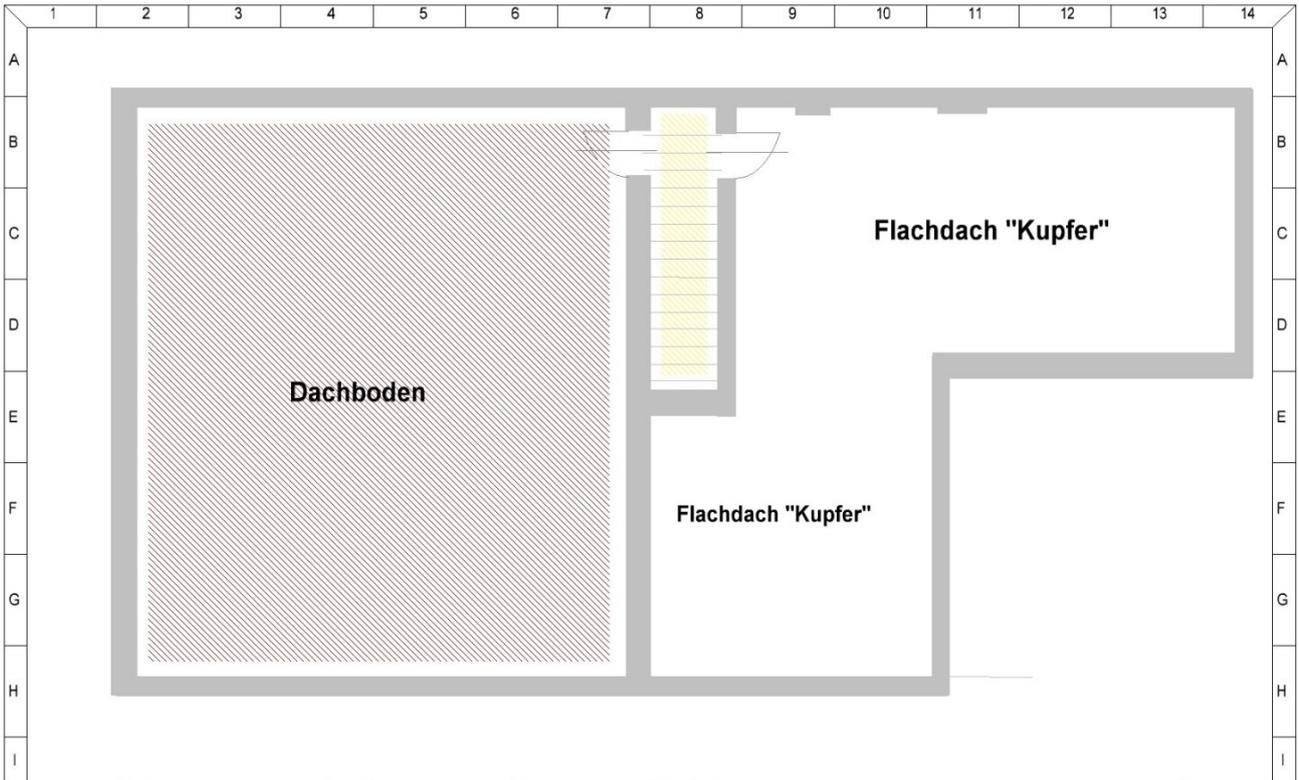
- Information :**
- Wohnung 1 Stock
 - Stiegenhaus
 - ehemalige Garconniere

Änderungen		Datum	Name	Bezeichnung	Blatt
Datum	Name	gez.: 25.10.2023	D.B.	Wohnung 1 Stock und ehem - Garconniere	2
		gepr.:		2380 Perchtoldsdorf, Donauwörther Straße 4	von
		Norm:		1 Stock	2



Plandarstellung ist nicht Maßstabsgetreu dient zur Orientierung !

PROPERTY CONSULTING DANIEL BISTROVIC
 and its members are not responsible for the accuracy of the information provided in this document. The information is provided for general information only and should not be relied upon for any specific purpose.



This drawing, like all other drawings, is the property of the architect and must remain in confidence. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect. The architect is not liable for any damage caused by the use of this drawing.

Änderungen		Datum	Name	Bezeichnung	Blatt
Datum	Name	gez.: 25.10.2023	D.B.	Dachgeschoß	1
		gepr.:		2380 Perchtoldsdorf, Donauwörther Straße 4	von
		Norm:		Dachgeschoß	1



Plandarstellung ist nicht Maßstabgetreu dient zur Orientierung !

Objektbeschreibung

PERCHTOLDSDORF - Zentrumsnahes Stadthaus zur vielseitigen Nutzung!

Neu am Markt! Zum Verkauf steht ein 1910 in Massivbauweise errichtetes, zentrumsnahes Stadthaus, das sowohl durch seine Lage, als auch seine Konfiguration, viele Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Das Gebäude ist in gekuppelter Bauweise, allerdings nicht direkt an der Straßenfront errichtet, sondern verfügt über einen großen, gepflasterten Vorgarten mit elektrisch betriebenen Gartentor, der bestens als Abstellplatz für mehrere PKWs genutzt werden kann.

Über einen zentralen Eingangsbereich, gelangt man in das untere Geschoss, als auch in den hinteren Teil der Liegenschaft, der zum Teil als große Terrasse, aber auch als Garten mit einem kleinen Gartenhaus, gestaltet ist. Im EG befindet sich ein großzügiger Vorraum, Garderobe, Komplettküche, Wohn-Esszimmer mit Kamin, Schlafraum mit Ausgang auf eine große Terrasse, Bauernstube, Duschbad und extra gelegene Toilette. Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, das bei Bedarf auch als eigenständiges Objekt genutzt werden kann. Hier befinden sich ein Wohnraum mit Balkon in Blickrichtung des Vorgartens, eine große, offene Wohnküche, zwei Schlafräume und eine große begehbare Garderobe, ein Duschbad, ein Abstellraum und zwei weitere, extra gelegene Toilette. Über eine weitere Treppe gelangt man schließlich auf den Rohdachboden der bei Bedarf gut ausgebaut werden könnte. Von hier aus geht's dann auch noch auf ein großes Flachdach (Kupferdeckung) mit Blickrichtung nach Wien, das in der Folge als Dachterrasse dienen könnte.

Vom gartenseitigen Teil der Liegenschaft zu begehren sind noch zwei Kellerräumlichkeiten (Weinkeller und Sauna) sowie eine kleine Werkstatt, ein Lagerraum und eine Gartenhütte. Beheizt wird mittels einer Erdgas betriebenen Zentralheizungsanlage, die Fenster sind doppelt verglast und teilweise mit außenliegenden Rollos ausgestattet. Die Liegenschaft ist sowohl straßen- als auch gartenseitig mit 5 cm Vollwärmeschutz versehen und macht für das Alter insgesamt einen überdurchschnittlich guten Eindruck, sodass diese mit nur wenig notwendigen Adaptionen, wieder bewohnt werden kann. Wie eingangs erwähnt, kann diese Liegenschaft aber auch gut zur Nutzung als Büro oder Ordination dienen.

Insgesamt gesehen, ein wirklich interessantes Objekt, mit viel Platz für eine große Familie und/oder auch zur gewerblichen Nutzung geeignet.

Nähere Informationen zu dieser Liegenschaft, erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

C. CHROMECEK ... forliving.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

Höhere Schule <5.500m

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 <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap