???????Charmantes Einfamilienhaus in Perchtoldsdorf mit sonnigem Garten

Außenansicht

Objektnummer: 199396917

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	441,00 m²
Keller:	46,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 290,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

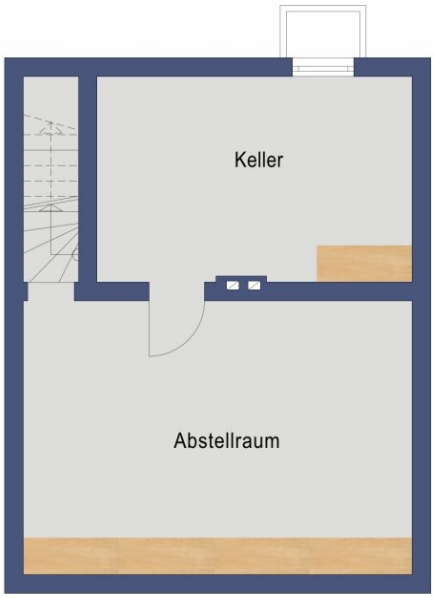
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

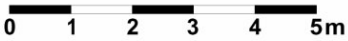
Ihr Ansprechpartner

Lisa Lorenz, M.A.

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Sonnentrügenweg 6-8

Garage
Vorr.
5.70m²
WC
Küche
11.70m²
Bad
9.30m²
Zimmer
21.70m²
Flur
4.80m²
Wohnen
29.30m²
Kind
18.20m²
Schlafen
15.90m²
Wintergarten
0
1
2
3
4
5m


Keller
Abstellraum


0 1 2 3 4 5m

grundriss.com

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in Perchtoldsdorf mit sonnigem Garten

Lage: Dieses bezaubernde Einfamilienhaus liegt in einer zentralen Lage in Perchtoldsdorf, einer attraktiven Gemeinde am Rande von Wien. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen, da sie direkt an den Wienerwald und den Naturpark Föhrenberge grenzt.

Beschreibung des Hauses: Das im Jahr 1968 errichtete Einfamilienhaus erstreckt sich über eine Etage sowie einen Keller und eine Garage und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 600 m². Der nach Süden ausgerichtete Garten, rund 440 m² groß, lädt mit seinem alten Baumbestand zum Verweilen und Genießen ein.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen einladenden Vorraum, welcher Zugang zu WC, Küche und Wohnzimmer bietet. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche aus den 90er Jahren ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen. Das geräumige Wohnzimmer beeindruckt mit seinem Wintergarten, der zu entspannten Stunden einlädt und einen herrlichen Ausblick in den Garten bietet.

Ein kleiner Gang führt zu einem großzügigen Badezimmer, das mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Dank des großen Fensters wird der Raum mit Tageslicht durchflutet und strahlt eine angenehme Atmosphäre aus. Neben dem Badezimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, das als Esszimmer oder alternativ als Schlafzimmer genutzt werden kann, sowie ein Arbeitszimmer (ebenfalls als Schlafzimmer nutzbar) und ein Schlafzimmer. Das Highlight des charmanten Einfamilienhauses bildet das geräumige Wohnzimmer, welches mit einem Kachelofen ausgestattet wurde, der an kühlen Wintertagen herrliche Wärme spendet.

Das Haus verfügt über einen Keller, der reichlich Platz für Stauraum oder zusätzlichen Wohnraum bietet. Hier befinden sich ein Technik/Heizraum, ein kleiner Abstellraum sowie eine geräumige Kellerstube.

Aufgrund des Alters empfiehlt sich eine Sanierung der Oberflächen.

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Vorraum
- WC
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- Gang
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer / Schlafzimmer

Kellergeschoß:

- Kellerstube
- Abstellraum
- Technik/Heizraum

Anmerkung zu den beiliegenden Grundrissen: Die Einrichtung versteht sich als Vorschlag zur Veranschaulichung und entspricht nicht dem aktuellen Stand.

Highlights:

- Charmantes Einfamilienhaus auf einer Etage mit Keller und Garage
- Sonniger Garten nach Süden ausgerichtet mit altem Baumbestand
- Einladender Vorraum, separate Küche und geräumiges Wohnzimmer mit Wintergarten
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Zusätzliches Zimmer, das als Esszimmer oder Schlafzimmer genutzt werden kann
- Zwei weitere Schlafzimmer
- Parkettboden im gesamten Haus, verflieste Nassräume
- Zweifachverglaste Holz-Alu-Fenster (ca. 2009 erneuert)
- Dacherneuerung ca. 2009
- Beheizung mittels Gaskessel (erneuert ca. 2019) in Kombination mit Radiatoren
- Kachelofen zum Zuheizen an kalten Wintertagen
- Gemütlicher Kachelofen für angenehme Wärme in den Wintermonaten

Lage und Infrastruktur: Das Einfamilienhaus befindet sich in fußläufiger Nähe zum Bahnhof Perchtoldsdorf und bietet somit eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Umgebung finden sich Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten und

Supermärkte, was eine ausgezeichnete Nahversorgung gewährleistet.

Perchtoldsdorf ist ideal für Pendler, die in die nahegelegene Stadt Wien müssen. Die Lage am Rand von Wien ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge des städtischen Lebens mit der Naturverbundenheit des Wienerwalds zu genießen.

Fazit: Dieses charmante Einfamilienhaus in Perchtoldsdorf bietet eine einmalige Gelegenheit für Familien, die das ruhige Wohnen in einer idyllischen Umgebung suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Der sonnige Garten, die großzügigen Wohnräume und die optimale Anbindung machen dieses Haus zu einem perfekten Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Wir weisen ausdrücklich auf ein familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber hin.

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne jederzeit unter 0664 / 348 45 36 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch meine Homepage unter www.real-construct.at für weitere Angebote!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
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 <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap