

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -  
PERCHTOLDSDORF - Zentrumsnahe  
3-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon!**



**Objektnummer: 526**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2380 Perchtoldsdorf              |
| Baujahr:                      | 1976                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 73,63 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 6,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,87                           |
| Kaufpreis:                    | 270.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 149,37 €                         |
| USt.:                         | 14,94 €                          |
| 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

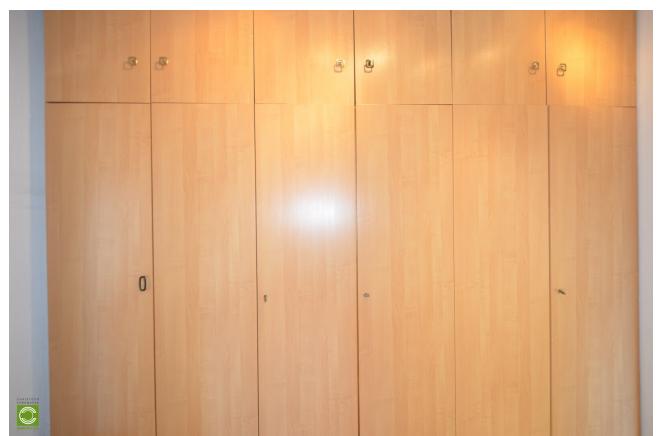
















## Objektbeschreibung

### **PERCHTOLDSDORF - Zentrumsnahe 3-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon!**

Zum Verkauf steht eine zentrumsnah gelegene Eigentumswohnung im 2. und letzten Stock (kein Aufzug) einer 1976 errichteten und bereits thermisch sanierten Wohnhausanlage mit Blick auf den Perchtoldsdorfer Turm! Die Wohnung ist für 5 Jahre befristet (Mietbeginn 1.8.2025 - Mietende 31.7.2030) vermietet und besteht aus einem Vorräum, einer extra gelegenen Toilette, einer Einbauküche mit Fenster, einem Wohnzimmer mit vorgelagertem Balkon und Blick in Richtung Perchtoldsdorfer Turm, einem Schrankraum, zwei Schlafräumen und einem Wannenbad mit Anschluss für eine Waschmaschine. Die bereits erneuerten Kunststofffenster sind Markenfabrikate, zweifach verglast und haben alle innenliegenden Sonnenschutz. Auch das Dach wurde bereits erneuert und ist ebenfalls von innen gedämmt. Beheizt wird mit elektrisch betriebenen Heizkörpern in allen Haupträumen. Gasanschluss gibt es im Haus keinen.

Die Böden sind verfliest bzw. mit Parkettböden ausgestattet. Zum weiteren Wohnungsumfang gehört auch noch ein Kellerabteil mit rund 6 m<sup>2</sup>. Zur allgemeinen Benutzung stehen im Haus weiters eine Waschküche mit allen Geräten, ein Trockenraum sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Herzlichst Ihr

**C.CHROMECEK ...forliving.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap