

**Wohnkomfort auf über 117 m<sup>2</sup> – mit Loggia, Garage & Aussicht auf Wertsteigerung | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23575**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,53 m²
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,49 €
<b>USt.:</b>	23,95 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

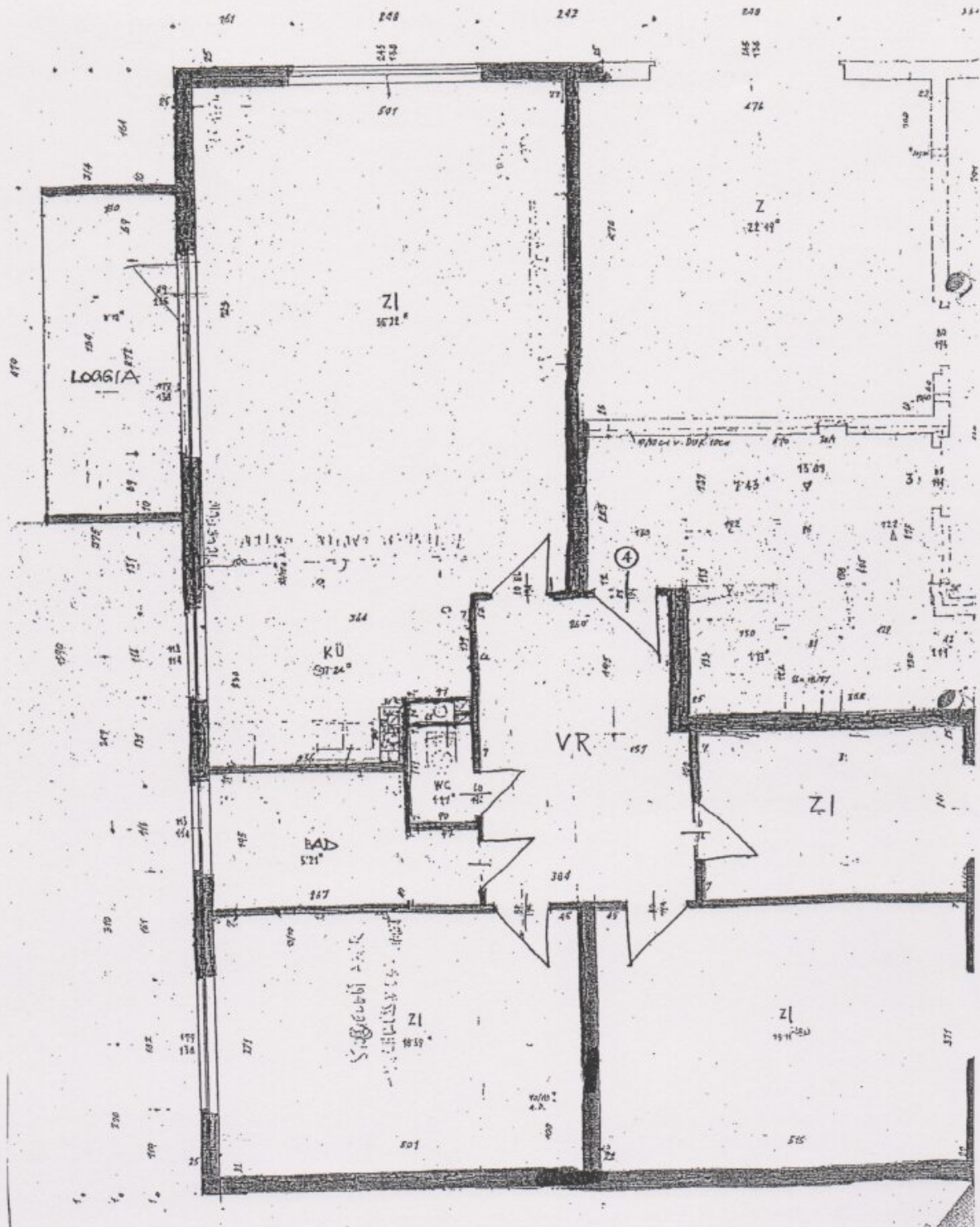
T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

### **Charmante 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und eigener Garage in begehrter Grünruhelage von Perchtoldsdorf**

In herrlich ruhiger und dennoch zentraler Lage von Perchtoldsdorf gelangt diese großzügige Eigentumswohnung mit rund 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer Loggia zum Verkauf. Sie befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1972, das sich durch seine solide Bauweise und durchdachte Raumaufteilung auszeichnet.

#### **Raumaufteilung**

Der gut strukturierte Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf:

- Zentrales Vorzimmer mit Zugang zu sämtlichen Räumen
- Drei großzügige Zimmer, mit freiem Blick – kein direktes Gegenüber, nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Heller Wohn-/Essbereich mit ca. 26 m<sup>2</sup>, unverbaubarem Ausblick und Zugang zur Loggia – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Moderne Raumaufteilung durch offene Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- 16 m<sup>2</sup> Kellerabteil (eigener Raum mit Fenster)

Die klassische Ost-West-Ausrichtung sorgt den ganzen Tag über für angenehme Lichtverhältnisse in der gesamten Wohnung.

#### **Ausstattung & Zustand**

Die Wohnung wurde 2008 hochwertig generalsaniert und präsentiert sich sehr gepflegt. Sie bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungen:

- 2-fach verglaste Fenster (2016 erneuert)

- Nussbaum Parkett- und Steinböden
  - Gasetagenheizung mit Radiatoren
  - Elektrik mit Unterputzverkabelung
  - stilvoller Kachelofen im Wohn- Essbereich
- 
- Sicherheitseingangstüre inkl. Sicherheitsbeschlag

#### **Eigene Garage inklusive**

Ein besonderes Highlight ist die zur Wohnung gehörende, im Eigentum befindliche Garage mit ca. 12 m². Diese bietet nicht nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum. In einer beliebten Wohngegend wie Perchtoldsdorf stellt dies einen wesentlichen Mehrwert dar – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

#### **Derzeit vermietet – attraktive Nutzungsperspektiven**

Die Wohnung ist aktuell an eine äußerst verlässliche und ordentliche Mieterin vermietet, mit einem bestehenden Mietvertrag bis Ende August 2028. Damit bietet sich für Anleger eine stabile und planbare Mieteinnahme auf mittlere Sicht. Ab dem 1. September 2028 kann die Wohnung entweder weiterhin vermietet oder auch selbst genutzt werden – je nach Ihren persönlichen Plänen und Bedürfnissen.

#### **Bevorstehende Sanierungsmaßnahmen – nachhaltige Wertsteigerung**

Das Wohnhaus wird in Kürze einer umfassenden thermisch-technischen Sanierung unterzogen. Geplant sind unter anderem:

- 16 cm Vollwärmeschutz an den Außenwänden
- Dämmung der obersten Geschoßdecke mit 20 cm
- 17,5 cm Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung der Glasbausteine
- Installation einer 76 m² großen Photovoltaikanlage

- Neuverlegung der Elektro-Steigleitungen
- Der neue Eingang befindet sich in Zukunft barrierefrei am seitlichen Gebäudeteil, wo ein bisher ungenutzter Raum großzügig Platz für Kinderwägen, etc. bieten wird.
- Einbau eines modernen Aufzugs

Diese Investitionen werden zum Großteil durch Förderungen sowie ein Gemeinschaftsdarlehen finanziert, das über eine Laufzeit von 15 Jahren zurückgeführt wird. Die daraus resultierenden monatlichen Mehrkosten bleiben voraussichtlich moderat – insbesondere im Verhältnis zum erzielbaren Mehrwert.

Die durchgeführten Maßnahmen führen zu einer deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz, erhöhen den Wohnkomfort und sorgen langfristig für eine spürbare Aufwertung der Immobilie – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. (die monatlichen Mehrkosten werden für 15 Jahre ca. 170,-/Monat betragen)

#### **Lage**

Die Dr.-Gorlitzer-Gasse liegt in einer ruhigen Wohnstraße in bester Perchtoldsdorfer Lage mit optimaler Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
- Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheke und Fachgeschäften in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten und Schulen im direkten Umfeld
- Freizeit- und Erholungsgebiete wie der Wienerwald und die Perchtoldsdorfer Heide sind nur wenige Minuten entfernt

#### **Weitere Eckdaten**

- Wohnfläche: ca. 117,94 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 4,8 m<sup>2</sup>
- Etage: 2. Stock (Aufzug geplant)
- Baujahr: 1972
- Heizung: Gasetagenheizung



- Kellerabteil mit über 16 m<sup>2</sup> (!! ) vorhanden
- Eigene Garage im Eigentum

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden

Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap