

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -  
PERCHTOLDSDORF - Kleines Wohnhaus auf Eigengrund  
in Zentrumsnähe!**



**Objektnummer: 555**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

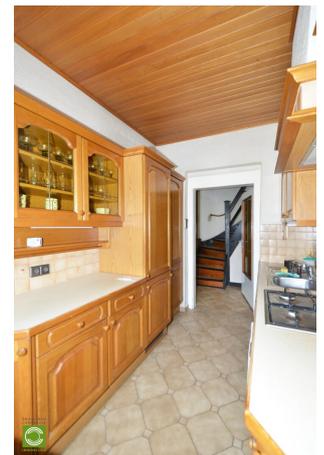
## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**

CCI Immobilienentwicklung GmbH  
Wiener Gasse 11  
2380 Perchtoldsdorf

















## Objektbeschreibung

### **PERCHTOLDSDORF - Kleines Wohnhaus auf Eigengrund in Zentrumsnähe!**

Zum Verkauf und neu am Markt, steht ein kleines, in den 1930er-Jahren freistehend errichtetes Wohnhaus, auf rund 382 m<sup>2</sup> Eigengrund in zentraler Lage von Perchtoldsdorf. Das Gebäude ist nicht unterkellert und besteht im Wesentlichen aus einem Vorraum, einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Esszimmer, einem Badezimmer, zwei Abstellräumen und einer extra Toilette mit Waschmaschinenanschluss. Vom Vorraum aus führt eine Treppe ins Obergeschoss, indem ein Teil des Dachbodens als Mansardenzimmer mit Ausgang auf das vorgelagerte Flachdach und Blick in den Garten ausgebaut wurde. Zusätzlich sind an das Gebäude mehrere Räume angebaut, die von außen zu begehen sind und als Stauraum oder Werkstatt dienen können. Die Fenster sind zweifach verglast und verfügen alle über außen liegende Rollos. Das Grundstück ist dreieckig konfiguriert, wobei die Straßenfront rund 18 Meter beträgt. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein kleines Gartenhaus. Beheizt wird mit einer Gasetagenheizung, die Gaszufuhr ist derzeit jedoch abgestellt. Das Gebäude wurde seit mehreren Jahren nicht bewohnt und möchte daher aus seinem "Dornröschenschlaf" erweckt werden.

Bei einem Neubau gelten laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Bebauungsbestimmungen:

Widmung: Bauland-Wohngebiet - 2 Wohneinheiten

Bebauungsdichte: 25%

Bauweise: o/k

Bauklasse: I,II

Insgesamt ein schönes Projekt für ein Wochenendhaus oder aber auch für einen Neubau. Hervorzuheben ist die zentrumsnahe Lage des Objektes, alle Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz in Richtung Liesing Hauptbahnhof, Mödling, Gießhübl und U6 Siebehirten ist bestens gegeben.

Nähere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage. Ein Energieausweis ist derzeit in Ausarbeitung, bis dahin gelten dem Alter und Zustand des Gebäudes äquivalente Werte.

Nähere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

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

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap