WOHNUNG ZUM WOHLFÜHLEN MIT FERNBLICK



Objektnummer: 2376
Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2380 Perchtoldsdorf

Baujahr: 1978
Alter: Neubau
Wohnfläche: 117,13 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Keller: 8,39 m²

Heizwärmebedarf: C 52,30 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,39

Kaufpreis: 499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U. Salmgasse 16/10 1030 Wien

T + 43 676 33 33 668 H +43 676 3333 668

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



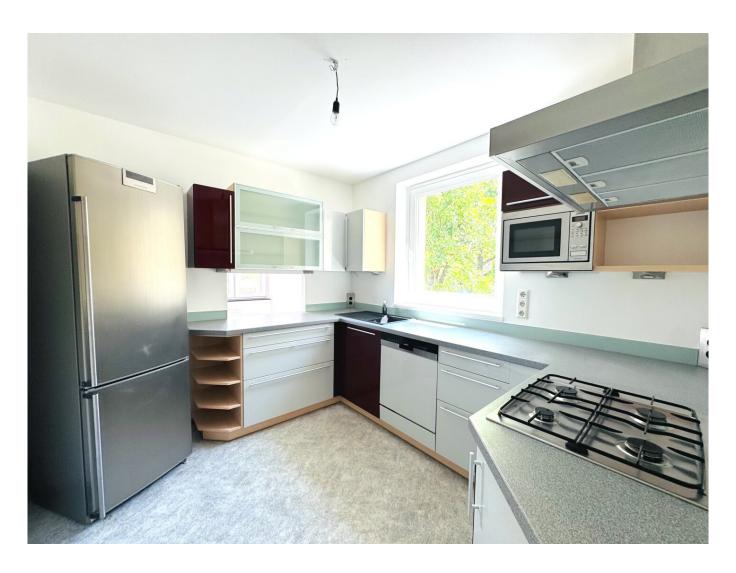


































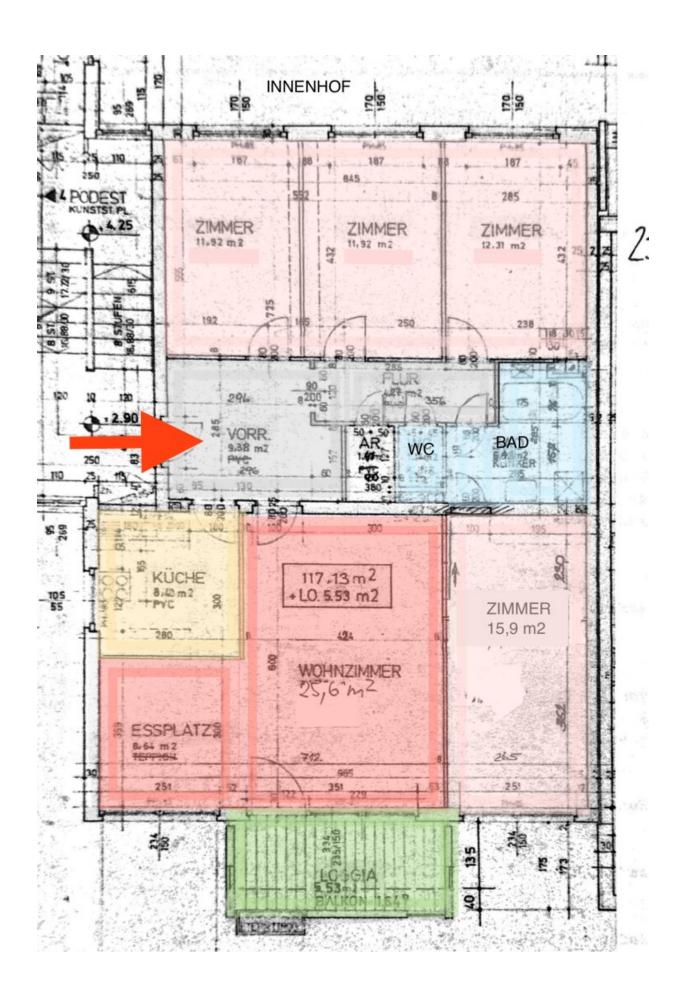












Objektbeschreibung

WOHNEN AM KAISERSTEIG - NATUR UND LEBENSQUALITÄT AM STADTRAND VON WIEN (GRENZE PERCHTOLDSDORF/RODAUN, 23. BEZIRK)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung (ca. 117 m2) mit einer Außenfläche (ca. 7 m2 Balkon-Loggia) und Gemeinschaftsgarten vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe zur Stadt. Gelegen in einer herrlich begrünten, kinderfreundlichen Wohnanlage in Perchtoldsdorf, bietet die Wohnung eine Oase der Ruhe am Rande von Wien.

Die Wohnung befindet sich im OG (ohne Lift) in einem gepflegten Wohnhaus mit insgesamt nur 4 Wohnungen. Vom Balkon sowie von jedem einzelnen Zimmer genießen Sie einen traumhaften Grünblick. Durch die sanierten Räume lässt sich die Wohnung mit wenigen Handgriffen nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Ideal für Familien, die Wert auf Platz, gute Raumaufteilung und eine entspannte Umgebung legen.

Eine eigene Garage kann um einen geringen Betrag im selben Haus dazugemietet werden.

HIGHLIGHTS:

- exzellente Lage nur wenige Schritte zu den idyllischen Perchtoldsdorfer Weinbergen
- grüne, familienfreundliche Umgebung perfekt für Kinder, Naturliebhaber sowie Ruhesuchende
- Wohnung im OG es befindet sich keine Wohnung darüber
- moderne Ausstattung: Parkettböden, hochwertige Küche mit allen Geräten
- großes Kellerabteil mit Tageslicht
- hervorragender Grundriss lichtdurchflutete Räume und praktische Raumaufteilung

 erholsame Außenfläche – Balkon mit Fernsicht sowie großzügiger Gemeinschaftsgarten

RAUMAUFTEILUNG:

- VORRAUM
- WOHNZIMMER MIT ESSPLATZ UND BALKON-LOGGIA (ostseitig)
- KÜCHE
- 4 ZIMMER
- BAD MIT BADEWANNE
- SEPARATES WC
- ABSTELLRAUM

AUSSTATTUNG:

- EINBAUKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN UND GASHERD
- NEUE KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-VERGLASUNG
- NEUE ELEKTROINSTALLATIONEN

- PARKETTBODEN, FLIESEN UND VINYL
- GASETAGENHEIZUNG BRENNWERTGERÄT
- KINDERWAGEN- FAHRRADABSTELLRAUM
- VERSCHIEDENE GRÖSSERE GEMEINSCHAFTSRÄUMLICHKEITEN
- GROSSZÜGIGE GEMEINSCHAFTSGARTENANLAGE
- GERÄUMIGES KELLERABTEIL MIT TAGESLICHT

LAGE UND UMGEBUNG:

Die Wohnung liegt in Perchtoldsdorf, einer der begehrtesten Lagen im Süden Wiens, direkt an der Grenze zum 23. Bezirk, Rodaun. Die Umgebung punktet mit viel Natur, Weinbergen in der Nähe und einer hervorragenden Lebensqualität. Das historische Ortszentrum mit Cafés, Heurigen und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten, Nahversorger und ärztliche Versorgung sind ebenfalls fußläufig vorhanden.

- öffentliche Anbindung: Bus- und Bahnverbindungen ins Zentrum von Wien in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorgung: Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nähe
- Freizeit: Spaziergänge in den Weinbergen, Sportmöglichkeiten, Heurigenkultur

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

• die Straßenbahnlinie 60, Endstation Rodaun, ist nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie in ca. 15 Minuten zur U4-Station Hietzing (Kennedybrücke) und in ca. 39 Minuten

weiter zum Westbahnhof

• der Bahnhof Wien Liesing ist ca. 1,5 km entfernt

VEREINBAREN SIE HEUTE NOCH EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <6.000m Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <3.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap