

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -  
PERCHTOLDSDORF - Wohnen und Arbeiten unter einem  
Dach!**



**Objektnummer: 567**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,00 €
<b>USt.:</b>	12,30 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**

CCI Immobilienentwicklung GmbH  
Wiener Gasse 11  
2380 Perchtoldsdorf

H +43 664 139 29 00

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



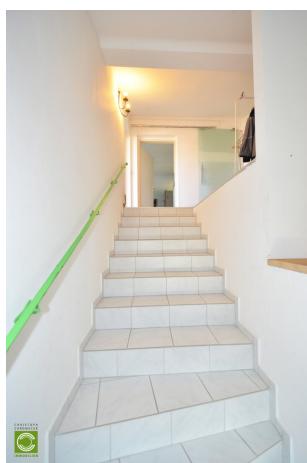




















## Objektbeschreibung

### **Wohnhaus mit vielen Möglichkeiten - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!**

Hier dürfen wir Ihnen ein ursprünglich 1949 errichtetes Gebäude zu Kauf anbieten, das zunächst als Wohn- und Geschäftshaus (Lebensmittelgeschäft) konzipiert war. 1985 wurde aufgestockt und eine weitere Wohnung, die über einen getrennten Eingang zugänglich ist geschaffen, sodass die Liegenschaft nunmehr im Wesentlichen aus Erdgeschoss, Obergeschoss, Teilkeller und einer Garage besteht. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung oder auch ein Büro, bestehend aus einem Vorraum, einem Duschbad mit Toilette sowie drei weiteren Räumlichkeiten mit einer Fläche von rund 67 m<sup>2</sup>. Durch eine vierfach verglaste Doppeltüre, die auch mit elektrischen Rollen ausgestattet ist, gelangt man von dieser Einheit auch direkt in den Garten. Weiters befindet sich im Erdgeschoss ein ehemaliger Verkaufsraum mit einem Lager, die eventuell auch zur Nutzung gewerblicher Zwecke geeignet erscheinen und eine ungefähren Fläche von 65 m<sup>2</sup> aufweisen. Auch die Verwendung dieser Räumlichkeiten als Fitness- bzw. Sportraum, Musik-Proberaum, Heimkino, Werkstatt uvm. ist gut möglich. Sämtliche Räumlichkeiten sind untereinander zu begehen bzw. aber auch gut getrennt zu nutzen. Das Gebäude ist mit ca. 21 m<sup>2</sup> teilunterkellert.

Im Obergeschoss, dass über ein eigenes Treppenhaus erreichbar ist, befindet sich eine Wohnung mit einer Fläche von rund 103 m<sup>2</sup>, bestehend aus einer großen Wohnküche, drei weiteren Räumen, einem Duschbad mit WM-Anschluss, einer Toilette und einem Abstellraum sowie einer rund 22 m<sup>2</sup> großen, nordwestseitig orientierten Terrasse.

Beheizt wird mittels Gasetagenheizung und zwei Gas-Brennwertgeräten (beide BJ 2016), wobei sowohl ein Brennwertgerät für das EG und eines für das OG vorhanden ist. Die Geschosse können also getrennt voneinander beheizt werden. Die bereits erneuerten Fenster und Terrassentüren sind aus Kunststoff, vierfach(!) verglast und haben alle innenliegenden Sonnenschutz. Das komplette Gebäude ist mit einer 5cm Vollwärmeschutzfassade versehen. Im Garten befindet sich Altbaubestand, eine Einfahrt und Platz für weitere 1-2 Pkw's.

Denkbar ist es auch, die einzelnen Flächen, getrennt voneinander zu vermieten oder aber auch die kleinere Wohnung im EG als Startwohnung für den jugendlichen Nachwuchs zu verwenden. Insgesamt ein wirklich interessantes Objekt, das getrenntes Wohnen, Arbeiten und Hobby unter einem Dach gut ermöglicht, zu einem wirklich erstklassigem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Weiterführende Unterlagen zu diesem Objekt wie Pläne etc., erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

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

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 <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap