

**HELLE, RUHIG GELEGENE WOHNUNG MIT GRÜNBlick  
IN PERCHTOLDSDORF / GRENZE ZU RODAUN**



**Objektnummer: 2387**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



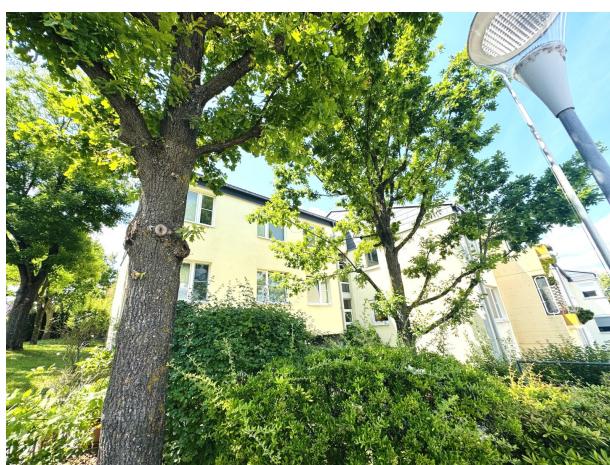


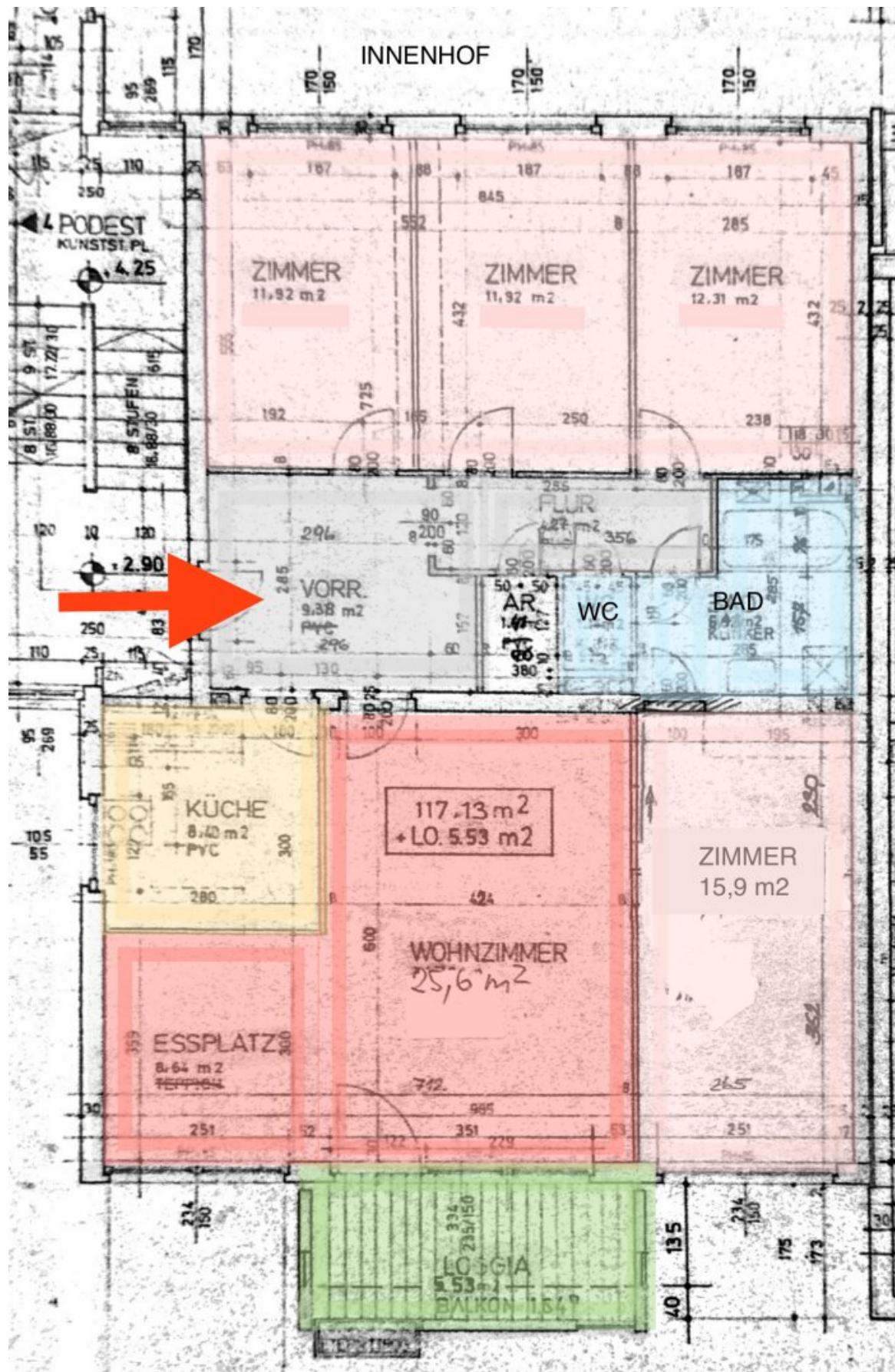












# Objektbeschreibung

## NATUR UND LEBENSQUALITÄT AM STADTRAND VON WIEN - DIE WOHNUNG BEFINDET SICH IN PERCHTOLDSDORF/ DIREKT AN DER GRENZE ZUR RODAUN, 23. BEZIRK)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung (ca. 117 m<sup>2</sup>) mit einer Außenfläche ( ca. 7 m<sup>2</sup> 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 Raumauftteilung

- 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 <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap