

HELLE, RUHIG GELEGENE WOHNUNG MIT GRÜNBLICK IN PERCHTOLDS DORF / GRENZE ZU RODAUN



Objektnummer: 2387

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

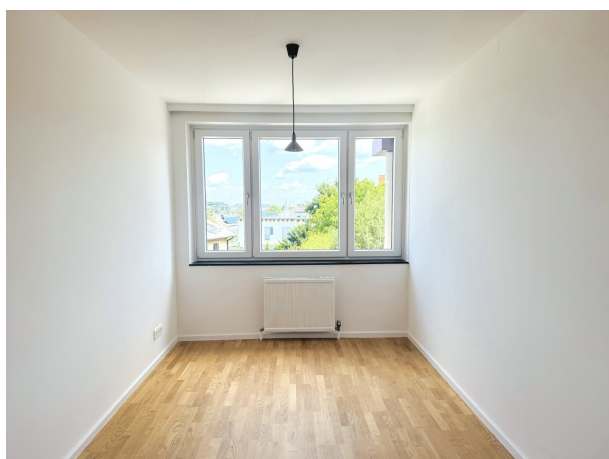
Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

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

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





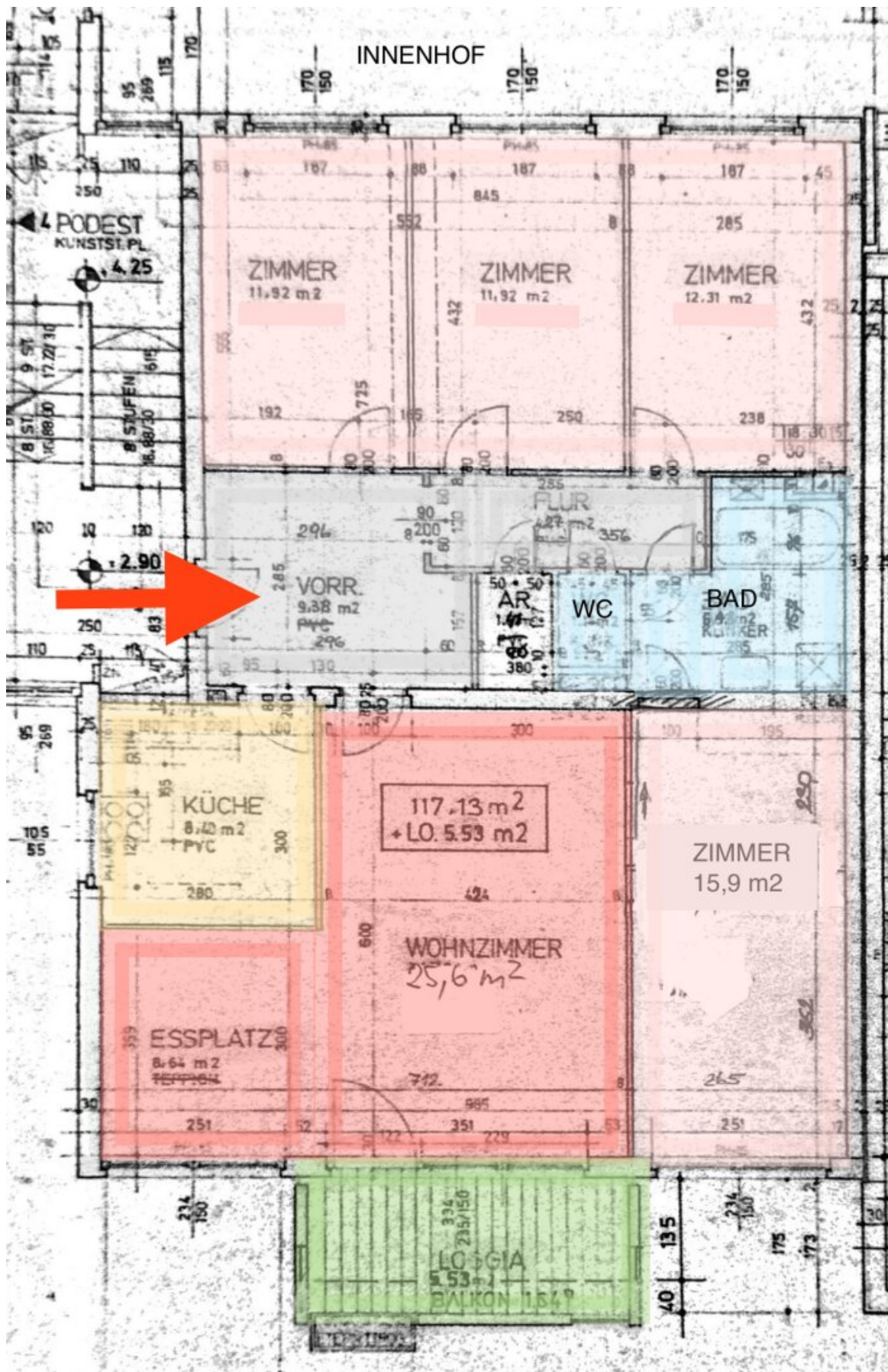












2.

Objektbeschreibung

NATUR UND LEBENSQUALITÄT AM STADTRAND VON WIEN - DIE WOHNUNG BEFINDET SICH IN PERCHTOLDSORF/ DIREKT AN DER GRENZE ZUR 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 <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