

**Raum für Familie & Leben – 5 Zimmer mit Loggia in
ruhiger Lage mit Top Anbindung**



Objektnummer: 1901/47

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beethovenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,60 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	307,93 €
Sonstige Kosten:	232,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Palz

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T +436605487750

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



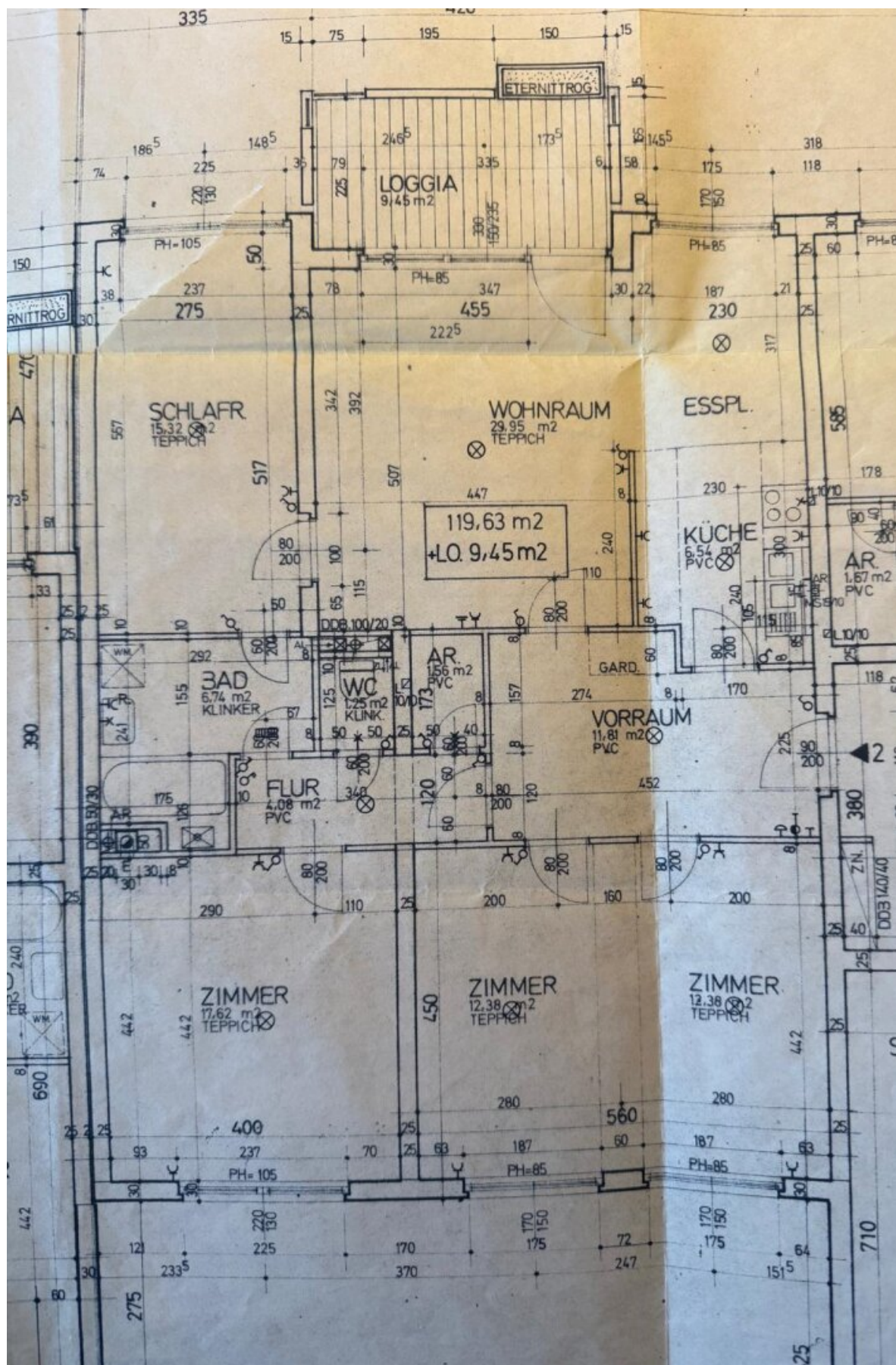












Objektbeschreibung

In einer besonders ruhigen Wohnlage von **Perchtoldsdorf**, umgeben von Grün und abseits des Durchzugsverkehrs, präsentiert sich diese **rund 120 m² große 5-Zimmer-Wohnung** als idealer Lebensraum für Familien, die Wert auf Platz, Struktur und ein entspanntes Wohnumfeld legen.

Bereits beim Betreten wird spürbar, dass diese Wohnung auf **Großzügigkeit und Alltagstauglichkeit** ausgelegt ist. Die Lage im **1. Stock** (mit nur wenigen Stufen erreichbar) sowie die **südliche Ausrichtung** sorgen für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Wohnen als Mittelpunkt des Familienlebens

Der zentrale Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsames Leben – ob beim Essen, Spielen oder Entspannen. Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und eröffnen den Blick in den begrünten Innenbereich – **ohne direktes vis-à-vis**.

Die **Loggia** erweitert den Wohnraum nach außen und wird schnell zum Treffpunkt für die ganze Familie – ein geschützter Ort, um Zeit im Freien zu genießen.

Die Küche ist direkt angebunden und funktional ausgestattet – ideal für den Alltag mit kurzen Wegen und klarer Struktur.

Platz für jedes Familienmitglied

Die Wohnung bietet insgesamt **vier weitere Zimmer**, die flexibel genutzt werden können – als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsraum.

Das **Hauptschlafzimmer** überzeugt durch seine Größe und Helligkeit.

Ein weiteres Zimmer mit rund **17 m²** eignet sich perfekt als Kinderzimmer oder großzügiges Homeoffice.

Zwei zusätzliche Räume (je ca. **12 m²**) bieten ausreichend Platz für weitere Kinder, Gäste oder individuelle Nutzung.

Das **Badezimmer** ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Das **separate WC** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung ergänzt das praktische Raumangebot.

Zusätzlicher Raum & Alltagserleichterung

Ein echtes Plus ist das **großzügige Kellerabteil auf Erdgeschossniveau**, das weit mehr als nur Stauraum bietet – ideal für Kinderwagen, Sportequipment oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus bietet zudem:

- **Fahrradraum**
- **Garten zur Mitbenutzung**

Ein **Kfz-Stellplatz** kann bei Bedarf angemietet werden.

Lage – ruhig, grün und dennoch angebunden

Perchtoldsdorf zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens und ist besonders bei Familien für seine **hohe Lebensqualität** bekannt.

In der Umgebung finden sich:

- Nahversorger, Apotheke und Ärzte in kurzer Distanz
- Schulen und Betreuungseinrichtungen
- zahlreiche Freizeitmöglichkeiten (Natur, Sport, Heurige)

Die **öffentliche Anbindung nach Wien** ist sehr gut. In wenigen Gehminuten erreicht man die Straßenbahn mit direkter Verbindung bis zum **Westbahnhof**.

Fazit

Eine Wohnung, die durch **Raumangebot, Struktur und Lage** überzeugt und besonders für Familien ein langfristig angenehmes Zuhause bietet – ruhig gelegen, gut angebunden und mit ausreichend Platz für alle Lebensbereiche.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap