# Wunderschönes Eigentum – Top Lage & Anbindung – Ruhe im Grünen



Objektnummer: 1901/47

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Sonstige Kosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Beethovenstraße

Wohnung

Österreich

2380 Perchtoldsdorf

1978

Gepflegt Neubau

119,60 m<sup>2</sup>

5

1

B 39,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,32

580.000,00 €

307,90 €

231,80 €

# **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.





















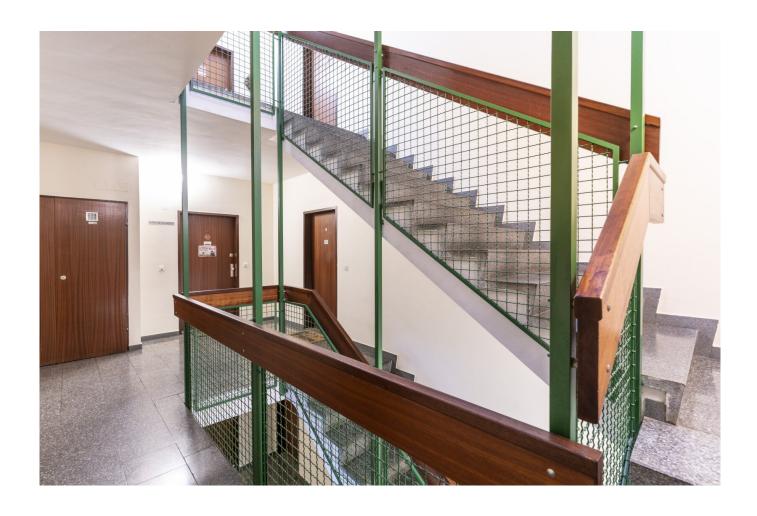










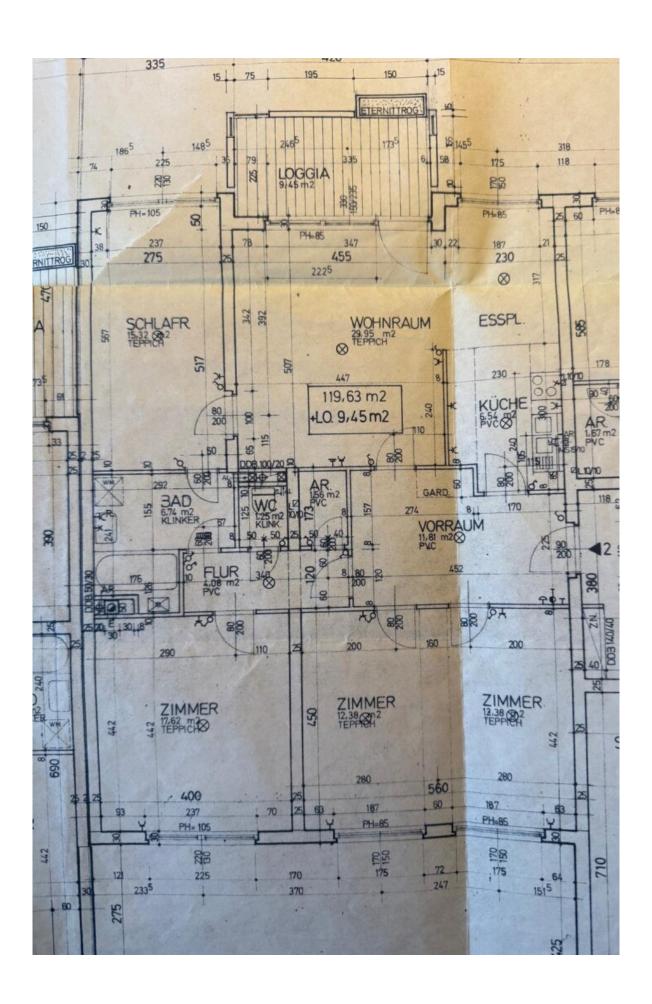












# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt eine großzügige **5-Zimmer-Eigentumswohnung** in einem der ruhigsten und grünsten Teile **Perchtoldsdorfs**.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (nur wenige Stufen vom Erdgeschoss) und ist ideal südlich ausgerichtet. Sie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonders wohnliches Ambiente.

## Raumaufteilung:

- Vorzimmer mit Garderobenbereich
- Badezimmer, verfliest, inklusive Waschmaschinenanschluss
- Separates WC, ebenfalls verfliest
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Voll ausgestattete Küche
- Vier weitere Zimmer (je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar)
- Abstellraum

Das **Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung: Es bietet reichlich Platz für Wohn- und Essbereich und wird durch eine breite Fensterfront mit natürlichem Licht durchflutet. Der Blick in den begrünten Innenhof vermittelt Ruhe und Privatsphäre – **kein direktes vis-à-vis**.

Über die **angeschlossene Loggia** eröffnet sich ein harmonischer Übergang zwischen Innenund Außenraum. Diese lädt dazu ein, die Ruhe und das Grün direkt vor der Tür zu genießen – ein Ort zum Durchatmen und Verweilen. Die **Küche** ist funktional und gut ausgestattet, mit direkter Verbindung zum Wohnbereich – ideal für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Das **Hauptschlafzimmer** beeindruckt mit rund **15 m²** und zwei Fenstern, die für ein helles, offenes Raumgefühl sorgen. Sowohl über den Flur als auch direkt vom Schlafzimmer aus lässt sich das stilvolle **Badezimmer** betreten. Es bietet Platz für eine Waschmaschine und wird durch dezente **Deckenspots** angenehm beleuchtet.

Über den Flur erreicht man das **größte der zusätzlichen Zimmer** (ca. 17 m²) – perfekt geeignet als Kinderzimmer oder großzügiges Homeoffice mit viel Tageslicht. Zwei weitere Zimmer mit jeweils rund **12 m²** bieten zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für Familie, Hobby oder Gäste.

Die intelligente Raumaufteilung ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität – **Platzmangel ist** hier kein Thema.

Ein besonderes Highlight ist der **außergewöhnlich große Kellerraum**, der direkt über das Erdgeschoss erreichbar ist. Das gepflegte, ebenerdige Abteil bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch Potenzial für einen zusätzlichen Arbeits- oder Hobbybereich.

Großzügige Fensterflächen in allen Zimmern schaffen helle, freundliche Räume mit Blick ins Grüne – ein ständiger Begleiter dieser Immobilie. Auf **rund 120 m² Wohnfläche** präsentiert sich hier eine hervorragend strukturierte 5-Zimmer-Wohnung, die durch ihren praktischen Grundriss, die ruhige Lage und den besonderen Wohncharakter überzeugt.

Ergänzend steht ein Kfz-Stellplatz zur Anmietung zur Verfügung (kostengünstige Option).

Diese Wohneinheit ist ideal für **Familien oder anspruchsvolle Paare**, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Nähe zur Stadt verbinden möchten. Die **öffentliche Anbindung nach Wien** ist hervorragend, während das grüne Umfeld von Perchtoldsdorf Erholung und Lebensqualität garantiert.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – und finden Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens.

Extras:
Fahrradraum
Gartenbenützung
Küche inkl.
großzügiges Kellerabteil
wenig Stufen

## Abstellplatz (optional)

## 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