

**++ Wohnen mitten in Perchtoldsdorf I MB IMMOBILIEN ++**



Frontansicht

**Objektnummer: 4530**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 197,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,74 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	61,20 €

## Ihr Ansprechpartner

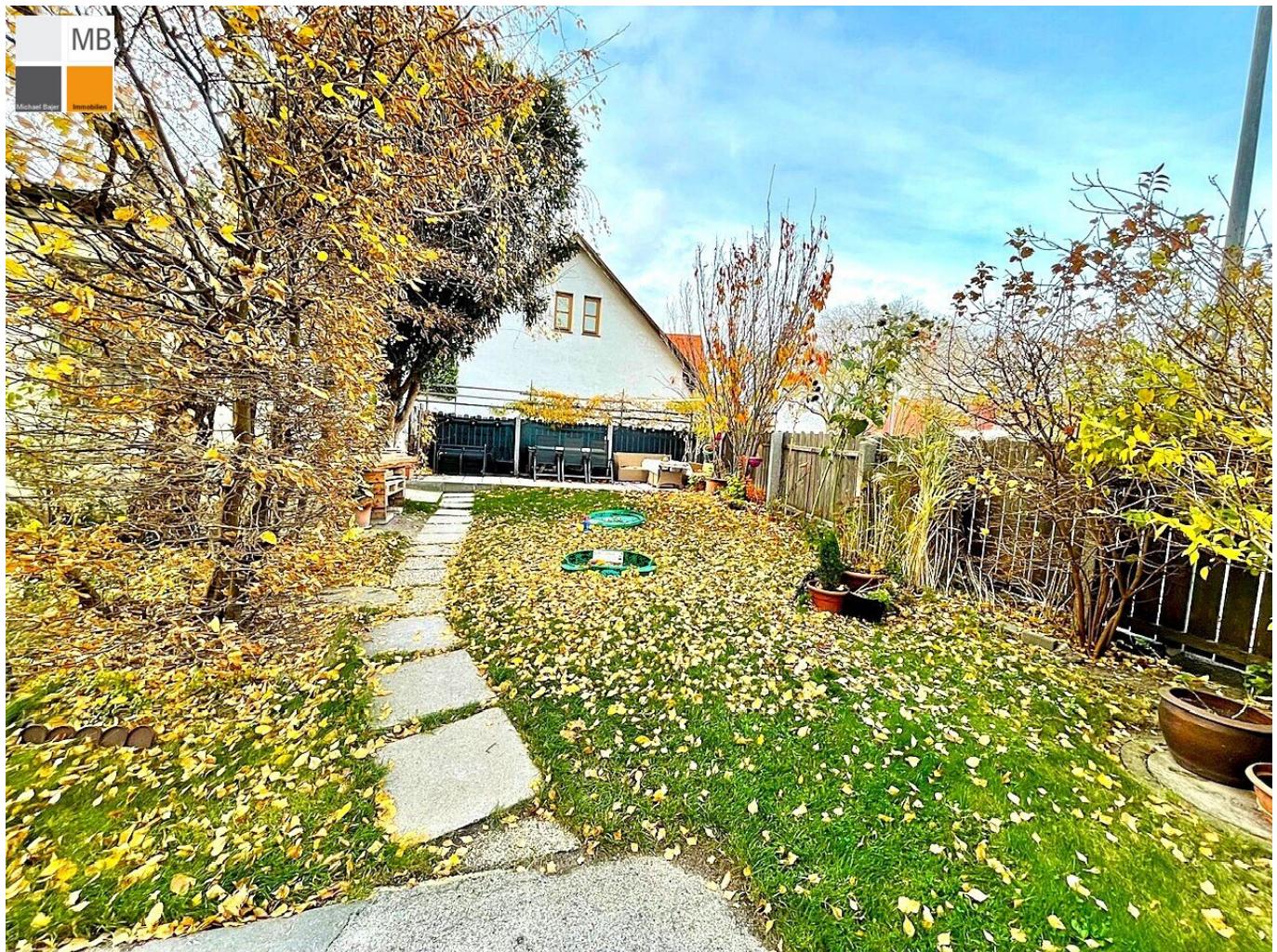


### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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



**Ihre Maklerin im Wienerwald!**

**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.





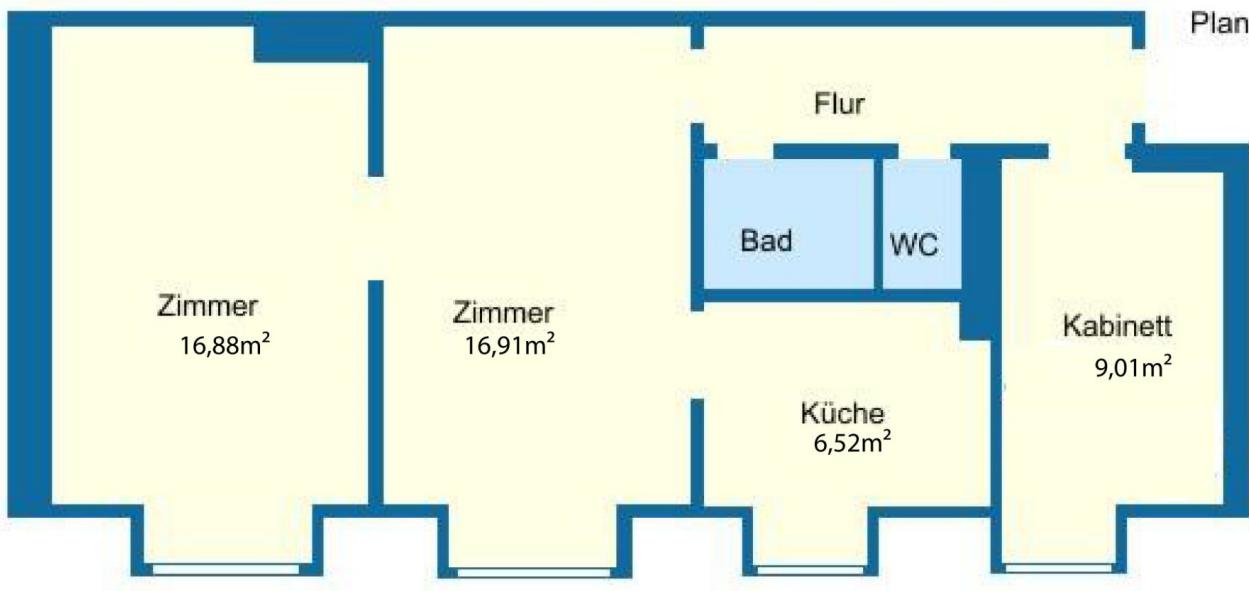








Plan



# Objektbeschreibung

## ? Willkommen Zuhause in Perchtoldsdorf!

Liebevoll renovierte 3-Zimmer - Wohnung mitten im Herzen einer der charmantesten und gefragtesten Gemeinden rund um Wien.

Stell dir vor, du öffnest morgens die Fenster und hörst die Kirchenglocken vom Marktplatz, spazierst am Wochenende zur Burg oder genießt laue Sommerabende bei einem Heurigen – und das alles direkt vor deiner Haustür.

## ? Highlights, die begeistern:

- Frisch renovierte Wohnung im 3. Stock – hell, freundlich, bereit für neue Geschichten (ohne Lift)
- Raumaufteilung: Vorzimmer, großzügiges Wohn-/Esszimmer, ruhiges Schlafzimmer, gemütliches Kabinett (perfekt für Kinder oder Homeoffice), modernes Bad, separates WC, Küche zur freien Gestaltung
- Komplettes Stiegenhaus wurde soeben ausgemalt
- Parkplatz direkt neben dem Haus – mit Parkgenehmigung, ganz unkompliziert

## ? Lage zum Verlieben:

- Zentrale Ruhelage – nur wenige Schritte zum historischen Marktplatz, zur Burg und zu den besten Heurigen
- Wien ist zum Greifen nah – ob mit dem Auto oder der Schnellbahn
- Alles da, was das Leben schön macht: SCS, IKEA, HOFER, LIDL, Ärztezentrum, Schulen, Kindergärten, Schwimmbad, Eislaufplatz, Kletterhalle und vieles mehr

## ? Kosten, die Freude machen:

- Betriebskosten: nur EUR 144
- Rücklage: nur EUR 66
- Heizung: Gaszentralheizung NEU! Februar 2026

Bei Vermietung: angemessener (freier) Mietzins! (Darlehen zurückbezahlt)

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und das Gefühl von Zuhause erleben – urban, naturnah und voller Lebensqualität.**

**Bei Interesse einfach melden:**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap