

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -  
PERCHTOLDSDORF - Sanierungsbedürftiger Bungalow in  
ruhiger Lage!**



**Objektnummer: 586**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,55 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**

CCI Immobilienentwicklung GmbH  
Wiener Gasse 11  
2380 Perchtoldsdorf

H +43 664 139 29 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

### **PERCHTOLDSDORF - Sanierungsbedürftiger Bungalow in ruhiger Lage!**

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiger Bungalow in ruhiger Lage Perchtoldsdorfs, nahe dem Marienplatz. Das Gebäude wurde ursprünglich 1975 errichtet und 2003 um eine kleine Einliegerwohnung erweitert. Zur Verfügung stehen ein Vorraum, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum, 2 Schlafräume und ein Badezimmer mit Toilette. Die Einliegerwohnung, die sowohl separat von außen, als auch vom Haus direkt begehbar ist, besteht zusätzlich zu den vorgenannten Räumlichkeiten, aus einem Wohnschlafraum und einem Bad mit Toilette. Zusätzlich ist dem Haus eine rund 17 m<sup>2</sup> große, gartenseitig gelegene Terrasse vorgelagert. Für den Pkw gibt es eine geräumige Garage mit rund 21 m<sup>2</sup>. Beheizt wird das Gebäude mit Strom über stationäre Heizkörper und Fußbodenheizung. Das Gebäude ist nicht unterkellert und insgesamt stark sanierungsbedürftig.

Das ebene Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet ist, ist rechteckig konfiguriert, hat eine Straßenfront von rund 15 Metern und eine Grundstückstiefe von rund 42 Metern. Die laut Grundbuch ausgewiesene Grundstücksfläche beträgt 628 m<sup>2</sup>. Strom, Wasser und Kanalanschluss sind vorhanden.

Die Bebauungsbestimmungen lauten gemäß dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Perchtoldsdorf wie folgt:

Bebauungsdichte: 25% (Die verbaubare Fläche beträgt rund 157 m<sup>2</sup>)

Bebauungsweise: offen

Bauklasse: I,II

Widmung: Bauland - Wohngebiet / 2 Wohneinheiten

Die Vorgartentiefe beträgt 3 Meter, die hintere Baufluchtlinie liegt, von der Straße aus gemessen, bei ca. 33 Metern.

Insgesamt gesehen, ein interessantes Objekt, dass nach entsprechender Sanierung des Gebäudes vielseitig verwendbar wäre. Höchstwahrscheinlich aber, wäre der Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus (Doppelhauseignung) die sinnvollere Variante. Den eigentlichen Wert dieser Immobilie bildet jedenfalls das Baugrundstück selbst.

Ein Energieausweis ist gerade in Ausarbeitung und wird nachgereicht. Nähere Unterlagen zu

diesem Angebot erhalten Sie wie immer sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

**C.CHROMECEK ... forliving.at**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap