

**Erstbezug provisionsfrei: Toprenovierter 95m<sup>2</sup> Altbau mit Einbauküche im Renaissance-Juwel!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7704**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1640
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 270,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,26
<b>Gesamtmiete</b>	2.097,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.692,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.907,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,00 €
<b>USt.:</b>	190,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

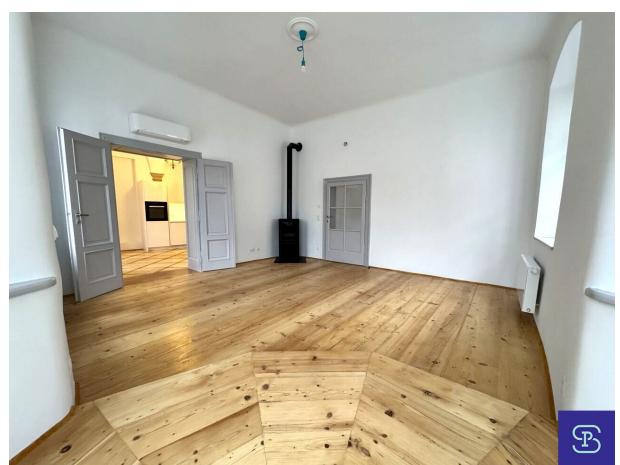
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

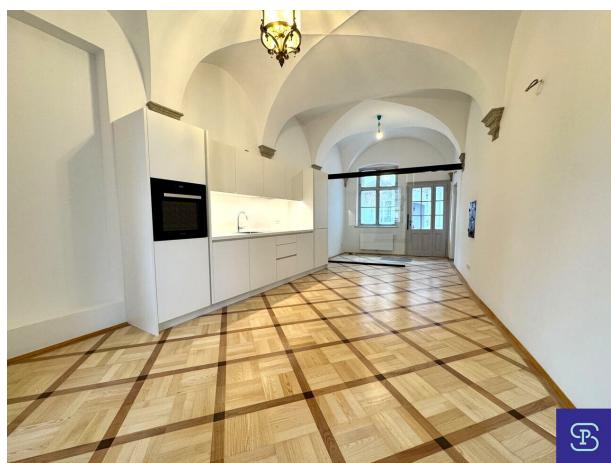


### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG







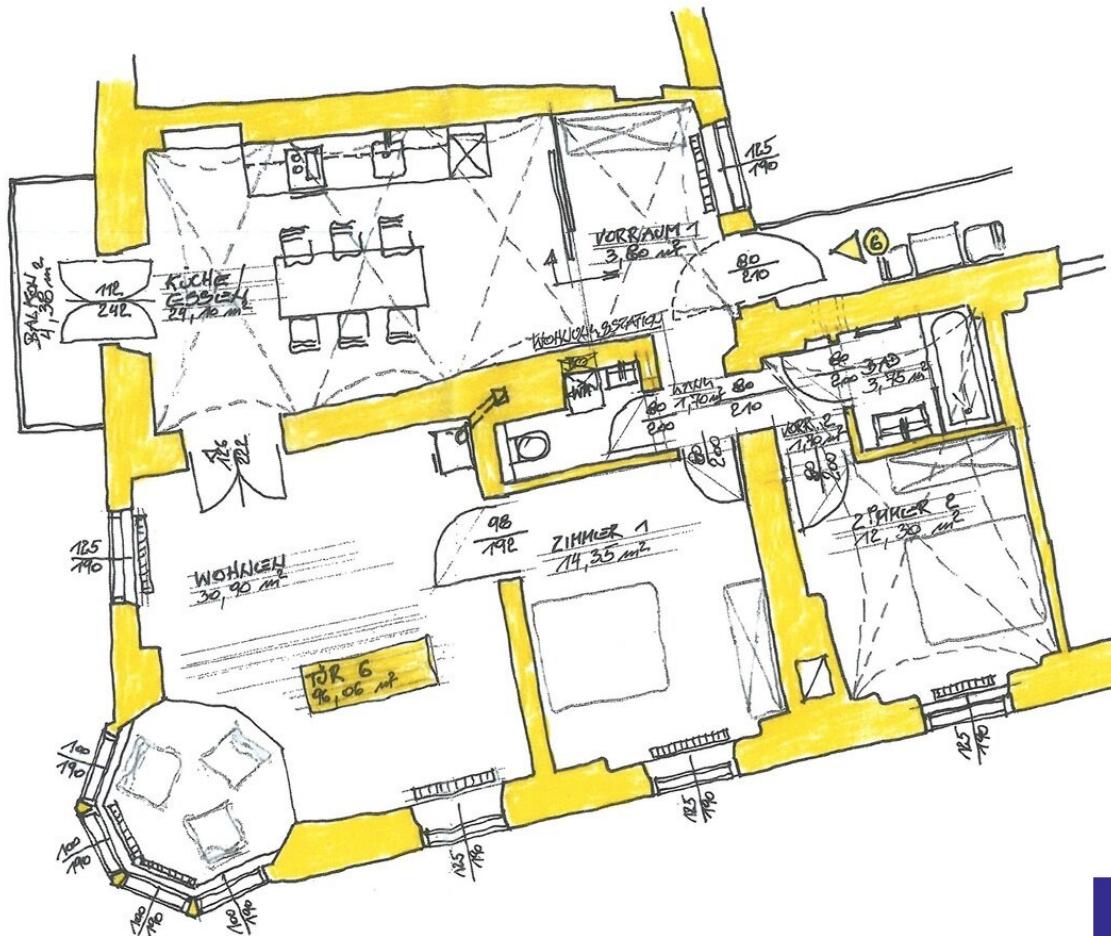












# Objektbeschreibung

## **Perchtoldsdorf Marktplatz: Renovierter 95m<sup>2</sup> Erstbezug im geschichtsträchtigen Renaissancegebäude!**

Diese soeben aufwendig renovierte Wohnung befindet sich im 1. Stock (kein Lift) des liebevoll generalsanierten und denkmalgeschützten Strenninger-Hofs in bester Lage am Marktplatz in Perchtoldsdorf. Das außergewöhnliche Mietobjekt ist über einen repräsentativem Hauszugang und eine Stiege erreichbar und besteht aus 1 gr. Wohnzimmer mit Kamin, 1 Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Vorräum, Badezimmer, separatem WC und kl. Balkon,.

**Ausstattung:** Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung mit Klimaanlage, Einbauküche inkl. Geräten (Miele), wunderschönen, restaurierten Holzdielenböden und Parkettboden, Fernwärmeheizung, tw. Gewölbedecken, Kaminofen, geschmackvolles Fliesenbad mit Badewanne samt Duschverglasung, Sprechanlage, Kellerabteil, Fahrradraum,. Der reizende Innenhof kann gemeinschaftlich mitgenutzt werden.

Beste Lage im Ortszentrum vom Perchtoldsdorf mit seinen wunderschönen, historischen Gebäuden und direkten Blick auf den imposanten Wehrturm. Perchtoldsdorf ist bekannt für seine Heurigenkultur und ist Teilgebiet des Wienerwaldes, seit 2006 von der UNESCO als Biosphären-Park anerkannt. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die S-Bahn, über die VOR-Buslinien 256 (Liesing - Gießhübl), 257 (Liesing - Perchtoldsdorf), 258 (Liesing - Maria Enzersdorf) und 259 (Liesing - Mödling),. Die VOR-Buslinie 260 (Siebenhirten - Mödling) bietet eine Anbindung an die U6. Mit dem Auto besteht eine perfekte Anbindung an die A21 und A23 Südost-Tangente, sowie zur A2 Südautobahn und S1 Wiener Außenring-Schnellstraße,.

**Link zur Projektübersicht der verfügbaren Einheiten: [Strenninger-Hof](#)**

Das Mietobjekt wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 2.097,70**

(HMZ € 1.692,- + Bk € 215,- + 10% USt. € 190,70)

**zuzüglich Hauszentralheizung/Warmwasser brutto € 169,14**

Kaution € 8.000,-

**Kontakt: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvereinbarung!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](#)**

*Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.*

*Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
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 <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap