

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -  
PERCHTOLDSDORF - Ruhig gelegener und ausbaufähiger  
Altbau auf Eigengrund!**



**Objektnummer: 600**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,63 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	219,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 304,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,46
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,00 €
<b>USt.:</b>	6,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**

CCI Immobilienentwicklung GmbH  
Wiener Gasse 11

2380 Perchtoldsdorf

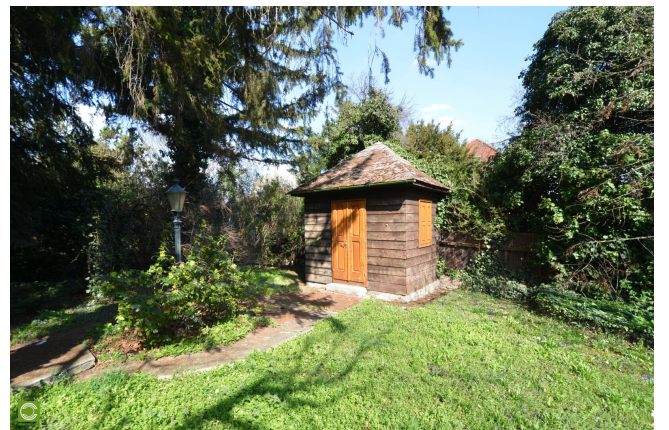
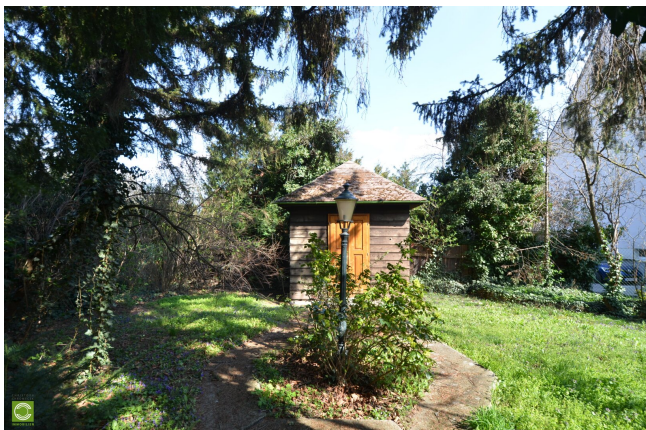
H +43 664 139 29 00

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur



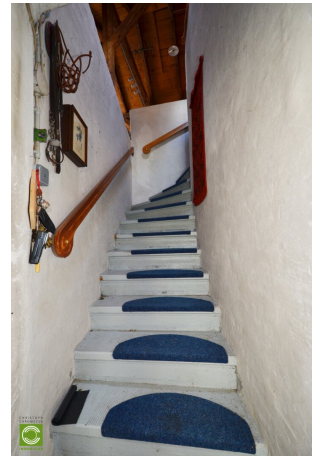














## Objektbeschreibung

### **PERCHTOLDSDORF - Ruhig gelegener und ausbaufähiger Altbau auf Eigengrund!**

Zum Verkauf steht ein ursprünglich 1890 errichtetes Altbauhaus, das 1990 um einen Zubau erweitert wurde. Das Gebäude befindet sich auf rund 642 m<sup>2</sup> Eigengrund, nur rund 7 Minuten zu Fuß vom Perchtoldsdorfer Zentrum entfernt und besteht im Wesentlichen aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem ausbaufähigem Dachgeschoss. Zusätzlich sind zwei weitere Räume direkt vom Garten zu begehen, die als Werkräume der früheren Eigentümer gedient haben. Der idyllische und ruhige Garten verfügt über Altbaubestand, zwei Gartenhütten aus Holz sowie einen überdachten Bereich, der entweder als Carport oder aber auch als gedeckter Essplatz im Freien verwendet werden kann. Die Straßenfront des Grundstückes beträgt rund 14 Meter, die Grundstückstiefe rund 46 Meter. Beheizt wird mit einer Gasetagenheizung, der Junkers Gas-Heizkessel wurde 2011 erneuert. Die derzeitige, reine Wohnfläche beträgt rund 93 m<sup>2</sup>, die Gesamtfläche inkl. Keller, Dachboden und sonstigen Räumlichkeiten (ohne den beiden Gartenhütten) beträgt rund 220 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude müsste saniert werden, hat aber durch den ausbaufähigen Dachboden sowie das zusätzliche Raumangebot viel Potenzial!

Näherer Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage.

Herzlichst Ihr

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap