

**Clever geschnitten. Perfekt gelegen. Ein Platz zum Bleiben**



**Objektnummer: 960/74804**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,86 €
<b>USt.:</b>	15,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

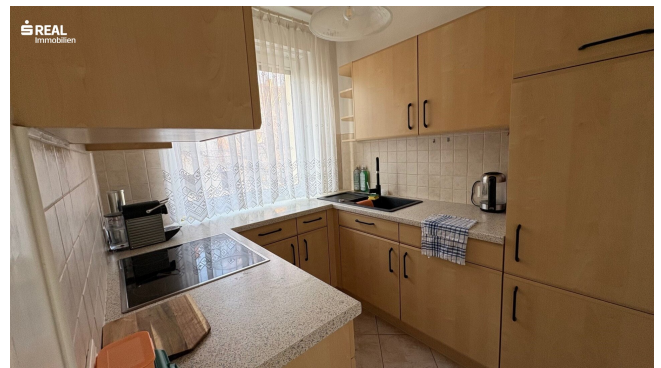
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

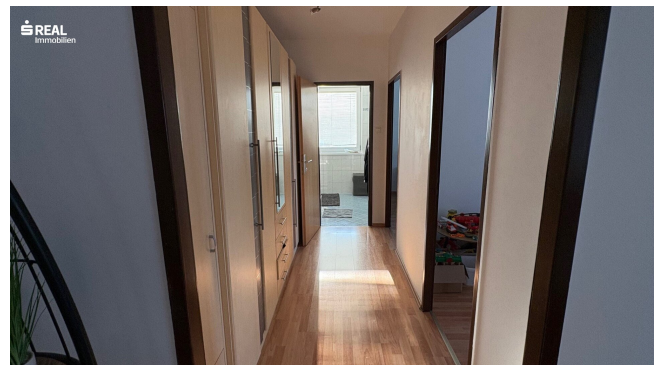
## Ihr Ansprechpartner

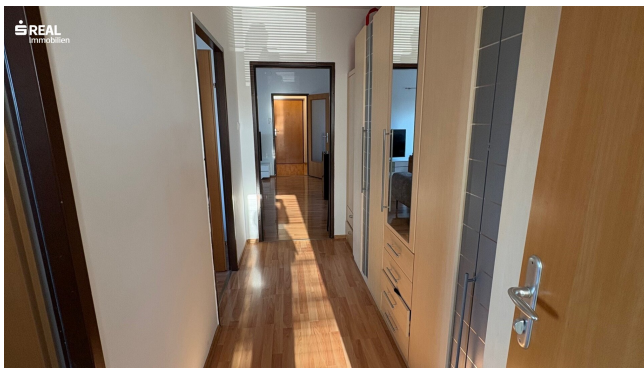


**Gunda Straub**

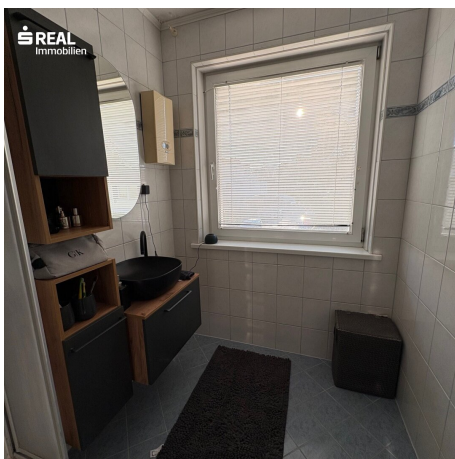
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

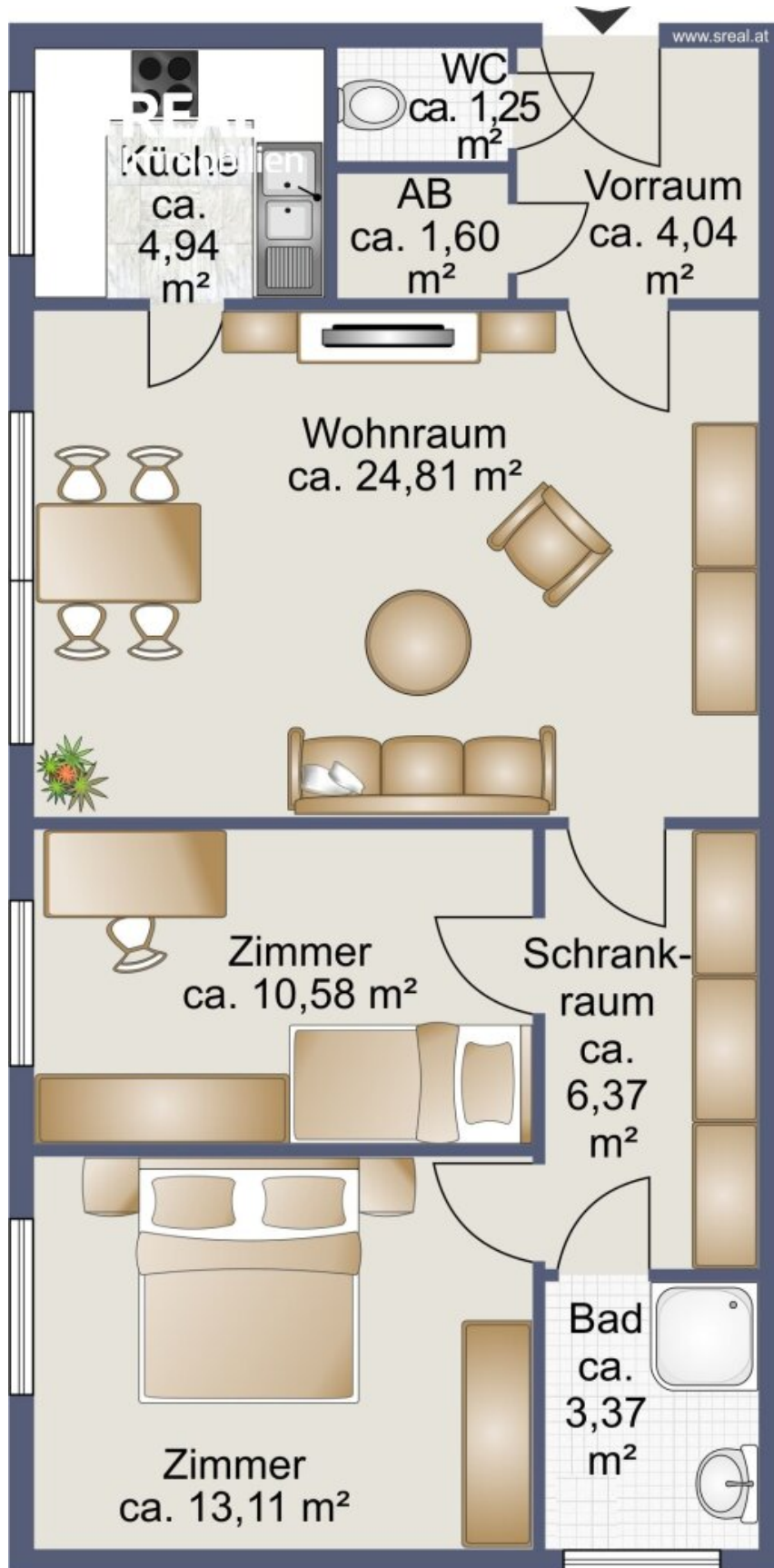




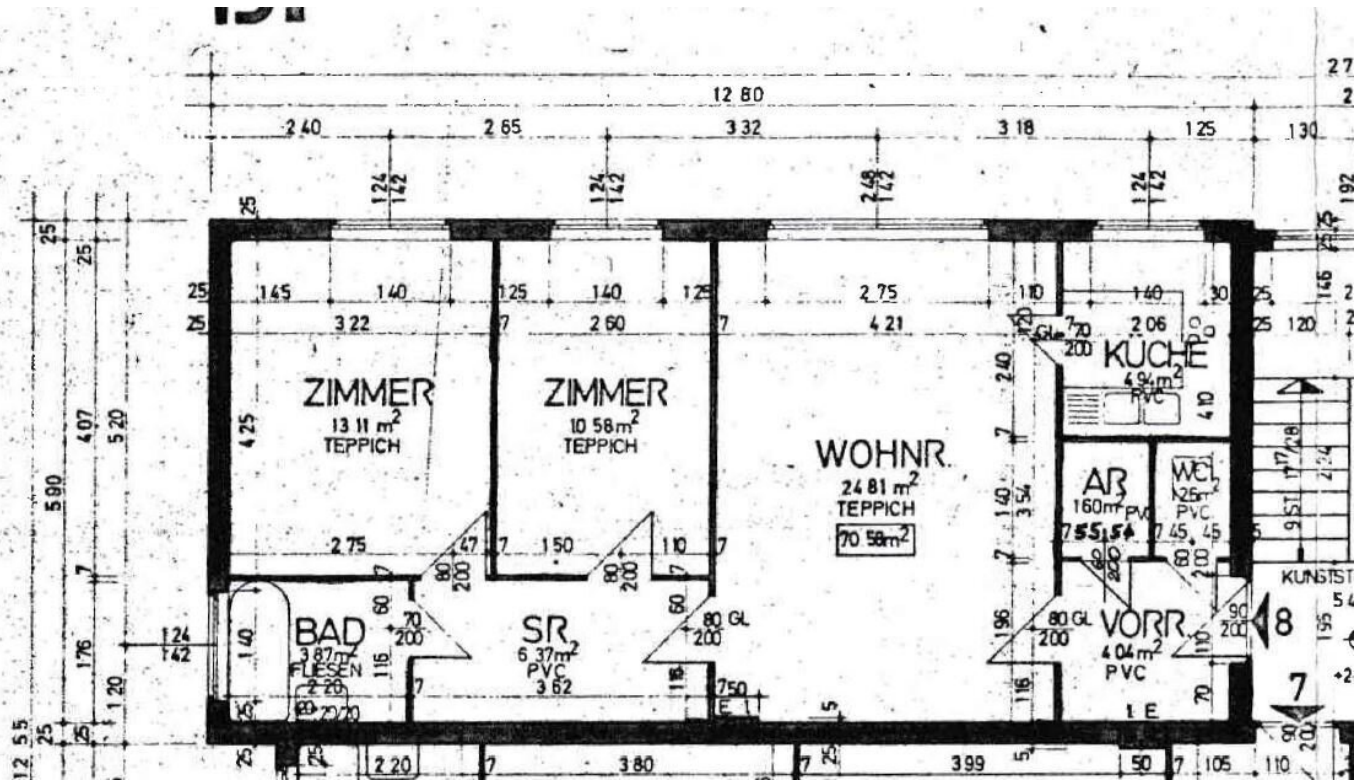


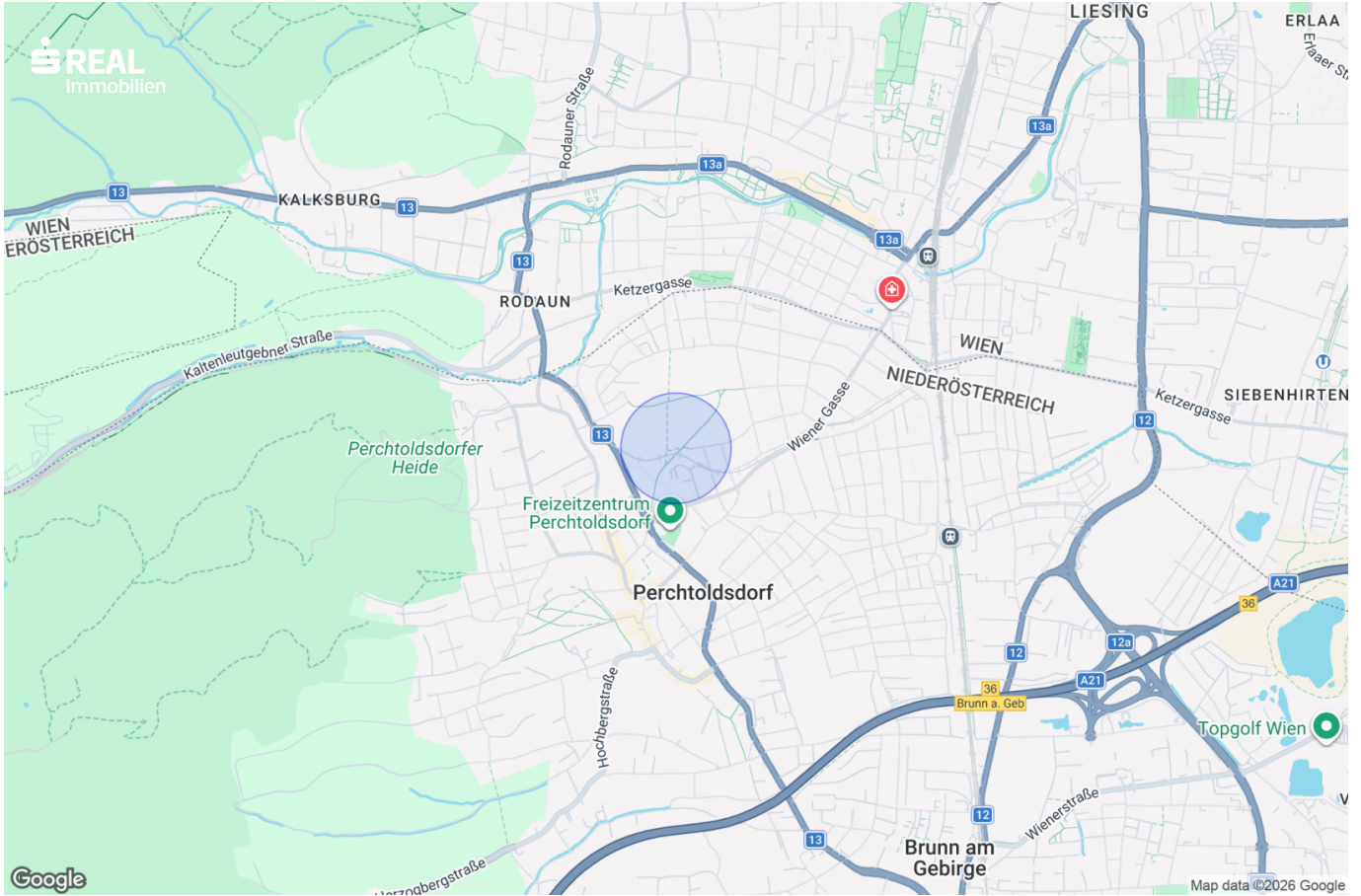






Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

### Helle 3-Zimmer-Wohnung in begerhrter Ruhelage von Perchtoldsdorf

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung vereint Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage – ideal für alle, die Ruhe, Lebensqualität und eine perfekte Infrastruktur zu schätzen wissen.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten Wohnhauses (ohne Lift) und überzeugt durch ihre **freundliche, helle Atmosphäre**. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumen ein angenehmes Wohngefühl.

Der **gut durchdachte Grundriss** bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Zwei schöne Schlafzimmer schaffen ideale Rückzugsorte für Paare, Familien oder Homeoffice-Nutzer. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt zudem für zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine komfortable Organisation des Alltags.

In einer beliebten Wohngegend von Perchtoldsdorf gelegen, genießen Sie ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Bäckereien, Banken, Postfilialen und weitere Dienstleistungsbetriebe sind bequem erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Busverbindungen ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden sowie eine komfortable Anbindung an Wien. So genießen Sie die Ruhe einer attraktiven Wohnlage und bleiben dennoch bestens vernetzt.

Perchtoldsdorf zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Süden Wiens und begeistert durch seine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und urbaner Nähe. Weinberge, Grünflächen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustüre.

**Fazit:** Eine helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei schönen Schlafzimmern, praktischem Abstellraum und hervorragender Lage – die ideale Wahl für alle, die komfortables Wohnen in einem ruhigen und dennoch bestens angebundenen Umfeld suchen.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145118?accessKey=69f2>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.