

++ Südsonne und Wienblick | MB IMMOBILIEN ++



Ausblick von der Terrasse

Objektnummer: 4583

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Nutzfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	326,80 €

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.

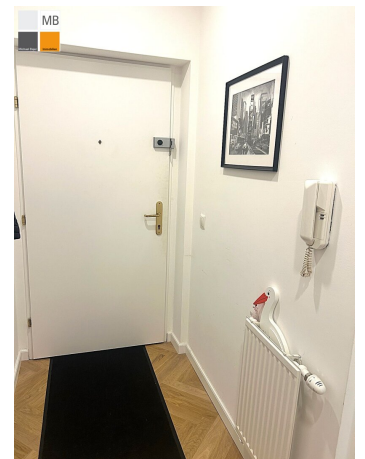




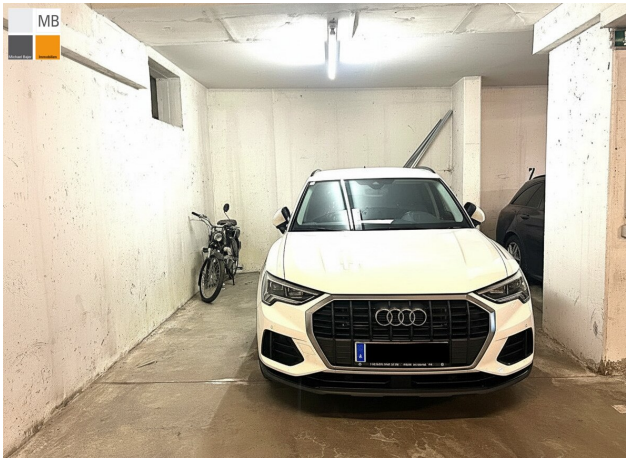












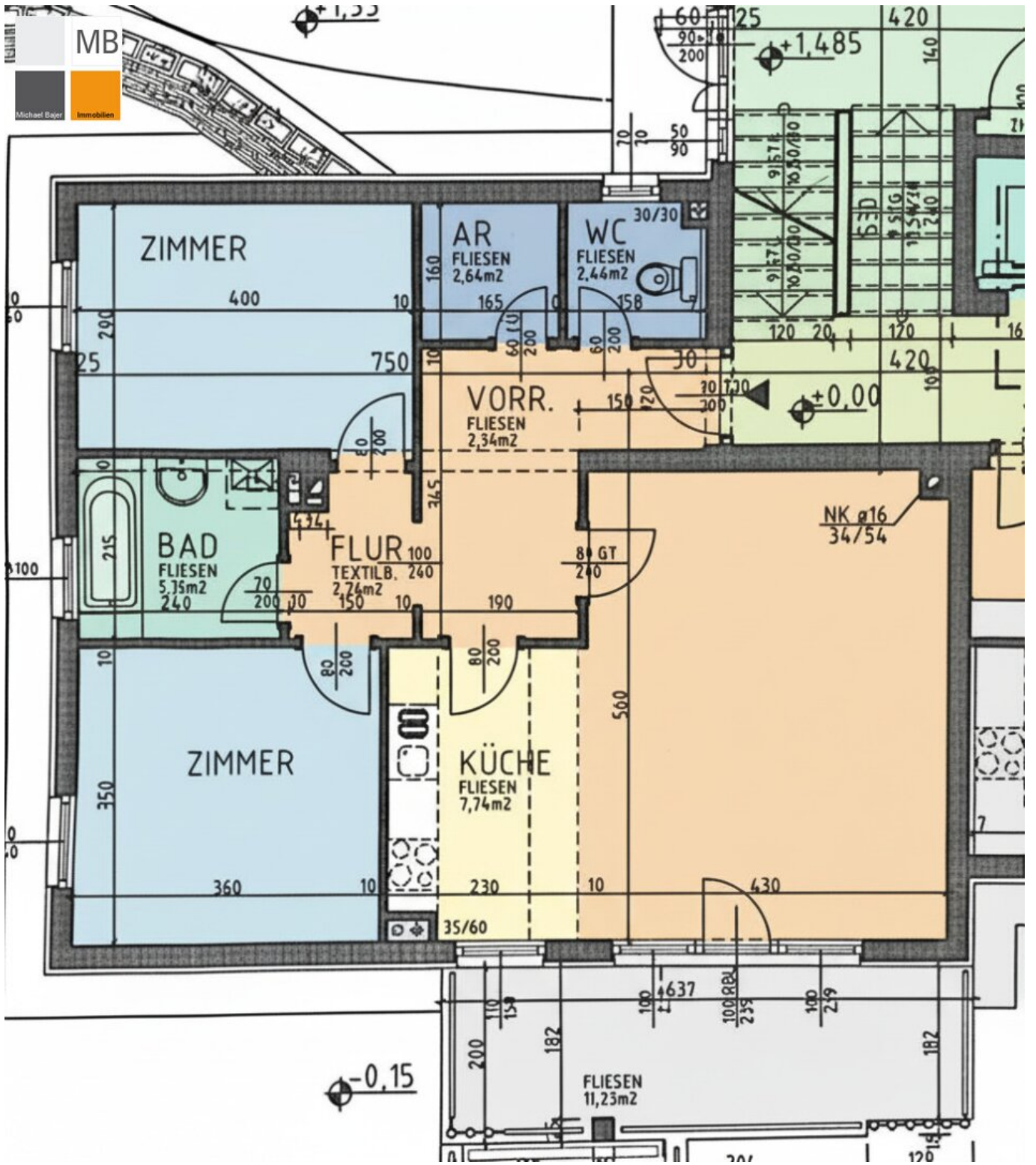


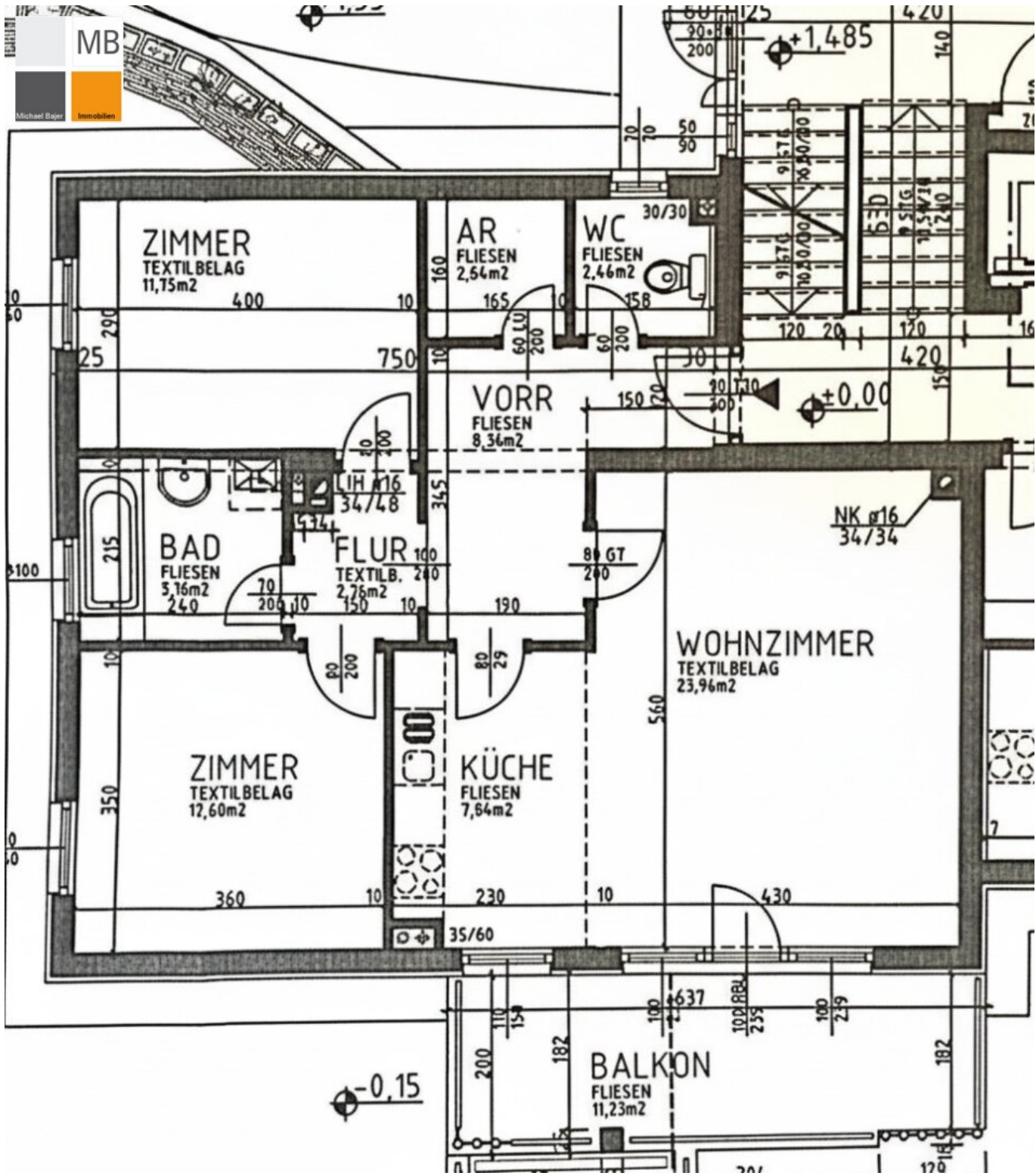
 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

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

Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**







Objektbeschreibung

? Modern, hell & mit einem Ausblick, der jeden Tag gut macht!

Stell dir vor, du öffnest morgens die Balkontür, die Sonne fällt warm herein und vor dir liegt der Blick über Wien. Genau dieses Gefühl schenkt dir diese wunderschöne, kernsanierte Wohnung in Gießhübl, nur einen Schritt von Perchtoldsdorf entfernt.

Hier trifft hochwertiges Design auf Natur pur:

Diese traumhaft schöne Wohnung in Gießhübl bietet Paaren einfach alles: der südseitige Balkon ist das Highlight – perfekt für entspannte Abende, Frühstück in der Sonne oder einfach zum Genießen der Aussicht.

Die Wohnung präsentiert sich im Erstbezug nach kompletter Kernsanierung, folgendes ist neu (2025):

- moderne Küche mit allen Geräten (BOSCH)
- komplettes Bad
- komplette Toilette
- gesamte Elektrik und Leitungen
- neue massive Eichen - Fischgrätparketten in der ganzen Wohnung
- Klimaanlage in jedem Zimmer!

Weitere Goodies:

- durchdachter, toller Grundriss
- super Energieausweis - niedrige Heizkosten!
- Südbalkon mit Blick über Wien
- monatliche BK inklusive Rücklagen, Steuern und Tiefgarage: EUR 326,80
- größter Tiefgaragenplatz im Haus und im Kaufpreis inkludiert! (Platz für Motorrad und PKW) - Sie gehen trocken vom Auto in die Wohnung!

Die Lage am Rande des Wienerwaldes verbindet Natur, Ruhe und hohe Lebensqualität. Perchtoldsdorf mit Heurigen, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ist fast ums Eck! Und über die A21 gelangt man schnell nach Wien oder Mödling – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

Eine Wohnung, die sofort begeistert: modern, hell, hochwertig und mit einem Ausblick, der jeden Tag besonders macht. Sie gehen vom Allgemeingarten direkt in die Heide, ohne Straße.

Gießhübl / Perchtoldsdorf – Exklusives Wohnen am Wiener Stadtrand:

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohngebiet direkt am Wienerwald – ideal für Spaziergänge, Sport und entspannte Abende im Grünen.

Perchtoldsdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt mit Heurigen, Cafés, kleinen Geschäften und einer charmanten Altstadt für Lebensqualität im Alltag. Alles, was man zum Wohlfühlen braucht, liegt praktisch vor der Haustür.

Dank der A21 ist Wien in rund 20 Minuten erreichbar, Mödling mit kompletter Infrastruktur ebenso schnell. So verbindet diese Lage entspanntes Wohnen im Grünen mit kurzer Distanz zur Stadt.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken:

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 BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Klinik <3.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap