

## Liegenschaft mit hohem Potential in zentraler Lage von Perchtoldsdorf!



**Objektnummer: 960/73241**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	322,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	754,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	206,20 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	106,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.945,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 222,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,30
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

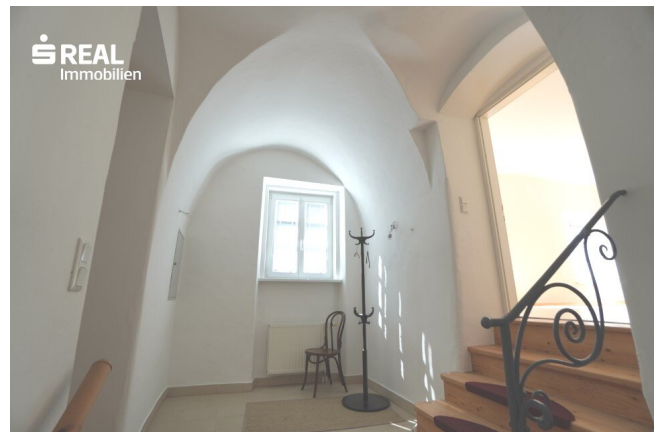
## Ihr Ansprechpartner



**Alain Zeiler**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39





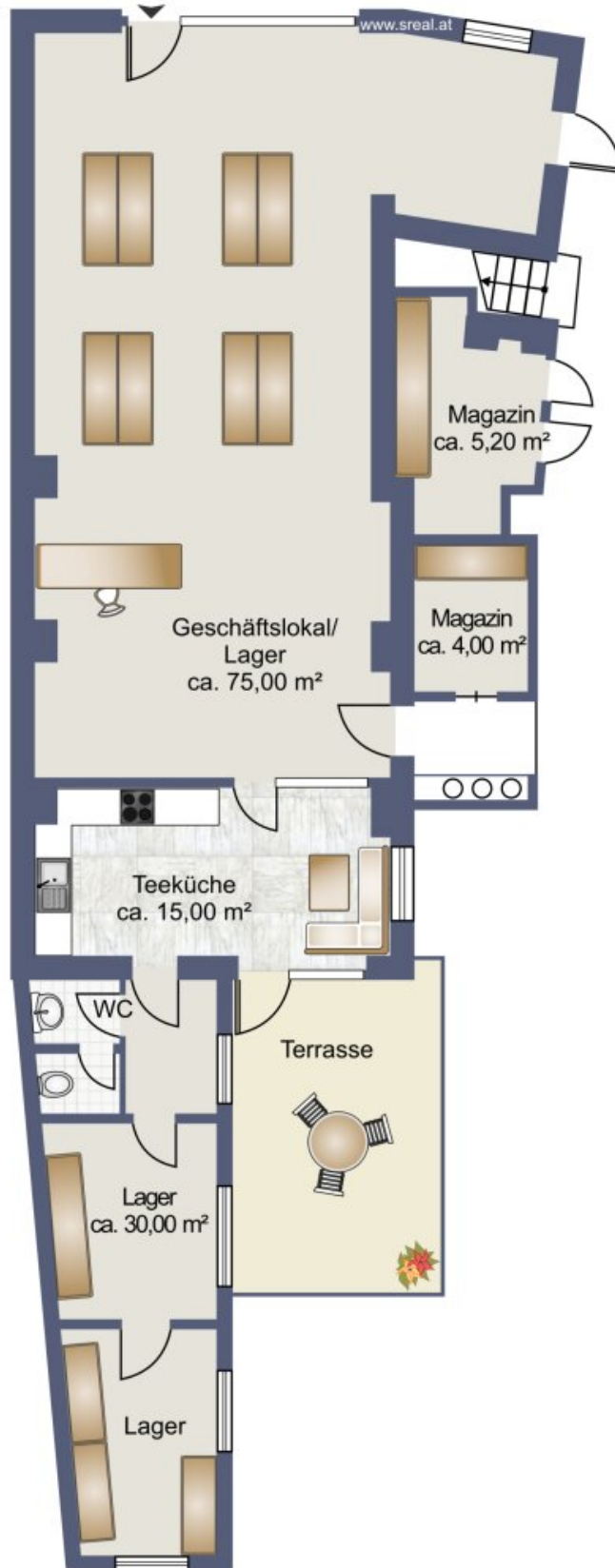




Skizze



Skizze



Skizze

## Objektbeschreibung

Willkommen in Perchtoldsdorf, einer charmanten und beliebten Wohngemeinde im südl. Wiener Speckgürtel!

Hier präsentieren wir Ihnen eine außergewöhnliche Liegenschaft, die nicht nur durch ihre großzügige Fläche, hervorragende Lage und Verkehrsanbindung besticht, sondern auch durch ihr hohes Potential und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die attraktive Liegenschaft im Altort von Perchtoldsdorf bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen. Egal, ob Sie ein **modernes Wohnprojekt mit großzügigem Garten**, eine **Kombination aus Wohnen und Arbeiten**, oder ein **stilvolles Mehrfamilienhaus** planen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die großzügige Fläche gibt Ihnen ausreichend Platz, um Ihre Wohnideen zu realisieren und gleichzeitig einen Rückzugsort im Grünen zu schaffen.

**Eine interessante Liegenschaft für Bauträger und Privatpersonen mit viel Platzbedarf.**

Die Liegenschaft mit insgesamt 2.646 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch, besteht aus 2 Parzellen und kann über 2 Straßenzufahrten erschlossen werden.

Das U-förmige Gebäude besteht aus einem ehemaligen Geschäftslokal und einer ehemaligen Bäckerei im Erdgeschoß, sowie 2 Wohnungen im Obergeschoß. Auf der Liegenschaft befindet sich des weiteren noch ein Nebengebäude (ehem. Garage, Stall).

Laut Bebauungsplan und Auskunft der Gemeinde ist die Errichtung von bis zu 6 Wohneinheiten möglich.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit einer direkten Anbindung an Schnellbahn, Bus und Straßenbahn gelangen Sie schnell und unkompliziert in die pulsierende Stadt Wien, die Ihnen eine Fülle an Freizeit- und Kulturangeboten bietet. Zudem erreichen Sie die umliegenden Städte und Gemeinden mühelos, was das Grundstück zu einem perfekten Ausgangspunkt für Pendler und Familien macht.

Die Infrastruktur in der Nähe ist hervorragend. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheke, sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen und Ihrer Familie eine optimale Versorgungs- und Betreuungsqualität. Ein Supermarkt und eine Bäckerei versorgen Sie mit frischen Lebensmitteln und köstlichem Gebäck, sodass Sie nie weit fahren müssen.

Perchtoldsdorf selbst verzaubert mit seinem historischen Charme und einer starken Gemeinschaft. Genießen Sie die Vorzüge des Lebens am Stadtrand, wo Sie in Ruhe die Natur erkunden können, während die Stadt nur einen Katzensprung entfernt ist. Ob Wanderungen in

den umliegenden Weinbergen oder gemütliche Ausflüge in die nahen Wälder – hier finden Sie eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m



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.