

## repräsentativer Firmensitz - Büro oder Praxis



**Objektnummer: 16482**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	202,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**













EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL











# DACHBODEN



EiselerREAL

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes Einfamilienhaus mit 7 Zimmern und ca.202m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Keller und Doppel - Carport in Perchtoldsdorf.

(Es kann gerne als Büro oder Praxis oder Ordination genutzt werden.)

Ein Unikat hinsichtlich der einzigartigen Architektur im Grundriss. Das Haus wurde 2002 errichtet, vom alten Bestand wurde nur sehr wenig belassen und der überwiegende Teil völlig neu aufgebaut.

Es besteht aus EG, DG, Keller und teilt sich so auf:

Vom Vorraum aus gelangen Sie im EG in ein sonniges Wohnzimmer mit Platz für einen schönen Ess-, Couch- und Lebensbereich. Die Küche ist gut integriert und doch optisch getrennt und voll eingerichtet. Ein weiterer Raum wird derzeit als großzügiges Arbeitszimmer genutzt. Ein Bad mit Dusche, Waschbecken, Pissoir und WC ist auch auf dieser Etage vorhanden. Daneben gibt es noch einen praktischen Garderobebereich und einen Wirtschaftsraum.

Vom Wohnzimmer aus geht es auf die sonnige Terrasse und später weiter in den Garten.

Hier können Sie mit Familie und Freunden Verweilen, Auftanken und den Sonnenuntergang genießen.

Im DG erreichen Sie über den zentralen Vorraum 4 getrennt begehbare Zimmer. Je nach Bedarf können hier Eltern, Kinder, Nanny oder Personal ihren Platz für erholsamen Schlaf finden. Zusätzlich ist ein weiterer Raum mit Fenster vorhanden, der zuletzt als Schrankraum verwendet wurde.

Das Bad ist mit großer Wanne, Doppelwaschbecken, Fenster und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, ein WC ist extra.

Der Balkon dient hier als toller Außenbereich und ist von 2 Zimmern aus begehbar.

Im Keller gibt es neben dem Heiz-/Wirtschaftsraum ein gemütliches Stüberl – hier wurden schon exzellente „Tropfen“ verkostet und tolle Feste gefeiert. Eine Werkstatt und ein großer Hobbyraum stehen auch zur Verfügung. Ein Bad mit Dusche und WC gibt es auch im Keller.

Auch vom Keller gibt es einen Ausgang in den Garten.

Der Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung, z.B. Grillen und gemütliche Zusammenkünfte mit Familie und Freunden, Auftanken und Entspannen, Obst und

Gemüse Anbau, oder einfach nur die Seele baumeln lassen und sich an der Natur erfreuen.

Das Carport bietet Platz für mindestens 2 Autos..

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* tolle Lage
- \* 6 getrennt begehbare Zimmer + Wohnzimmer und Nebenräume + Keller
- \* gute Raumlogistik
- \* Doppelcarport
- \* Außenrollladen
- \* Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium im Ort
- \* Supermärkte in der Nähe
- \* Kletterhalle, Frei- und Hallenbad, Eislaufplatz
- \* Gastronomie, viele Heurigen
- \* Ärzte und Apotheken
- \* SCS Nähe
- \* Wien Nähe
- \* Gute öffentliche Verkehrsanbindung mit S-Bahnhof und Bus.
- \* Radwege, Wanderwege
- \* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

stefan.bruckboeck@eiselereal.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <5.500m

**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 <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap