

**Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Gewölbedecken
und großzügigem Wohnbereich in zentraler Lage von
Perchtoldsdorf**



Objektnummer: 1834/130

Eine Immobilie von WOGÉ Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,50 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	951,15 €
Kaltmiete (netto)	771,00 €
Kaltmiete	864,68 €
Betriebskosten:	93,68 €
USt.:	86,47 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michael Müllner

WOGÉ Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese außergewöhnliche und charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Hochstraße 13, 2380 Perchtoldsdorf.

Die Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von ca. 73,50 m² und überzeugt durch ihren besonderen Altbaucharakter, großzügige Raumverhältnisse sowie eine attraktive Lage im Herzen von Perchtoldsdorf.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der einzigartige Charakter des Objekts auf. Besonders hervorzuheben sind die beeindruckenden Gewölbedecken im Wohnbereich, die der Wohnung ein außergewöhnliches Wohngefühl verleihen und ein Ambiente schaffen, das man nur selten findet.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offen gestalteter Einbauküche. Durch die offene Raumgestaltung entsteht ein besonders angenehmes Wohngefühl mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten. Die vorhandene Einbauküche ist mit sämtlichen wichtigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsflächen für den täglichen Gebrauch.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Schrankflächen. Die großen Fenster sorgen für eine freundliche und helle Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Besonders praktisch ist der direkt angrenzende Abstellbereich, welcher zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder persönliche Gegenstände bietet.

Die Wohnräume sind mit gepflegten Parkettböden ausgestattet, während das Badezimmer mit modernen Fliesen versehen ist.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Separates Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer inklusive Abstellraum

- Geräumige Küche
- Echtholzparkettboden

Besonderheiten & Extras

- Unbefristeter Mietvertrag – langfristige Planung möglich
- Süd-/Ostausrichtung – ideal für viel Tageslicht
- Gemeinschaftlicher Außenbereich nutzbar – ideal für Erholung und geselliges Verweilen

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap