

**3-ZimmerPerchtoldsdorf zum Verlieben – Stilvoll wohnen,  
entspannt leben!**



**Objektnummer: 8359/310**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2380 Perchtoldsdorf                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 79,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,39                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 889,25 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 578,25 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 889,25 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 311,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

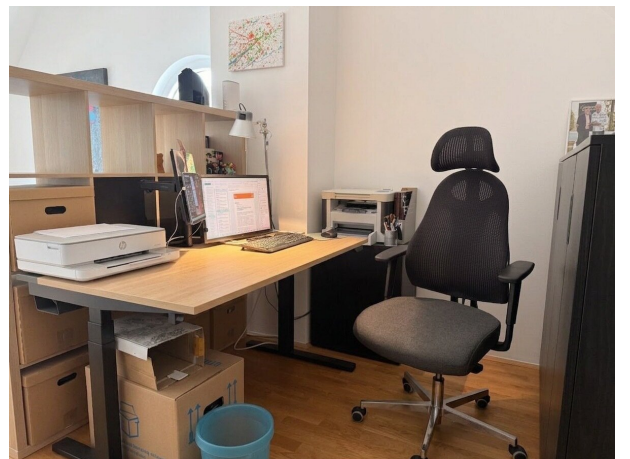


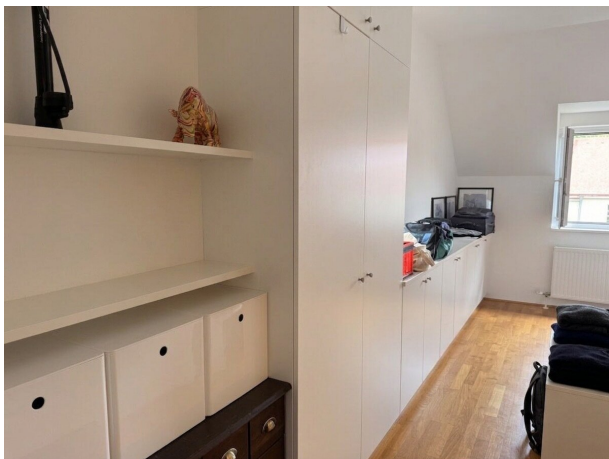
### **Dominik Heil**

HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling

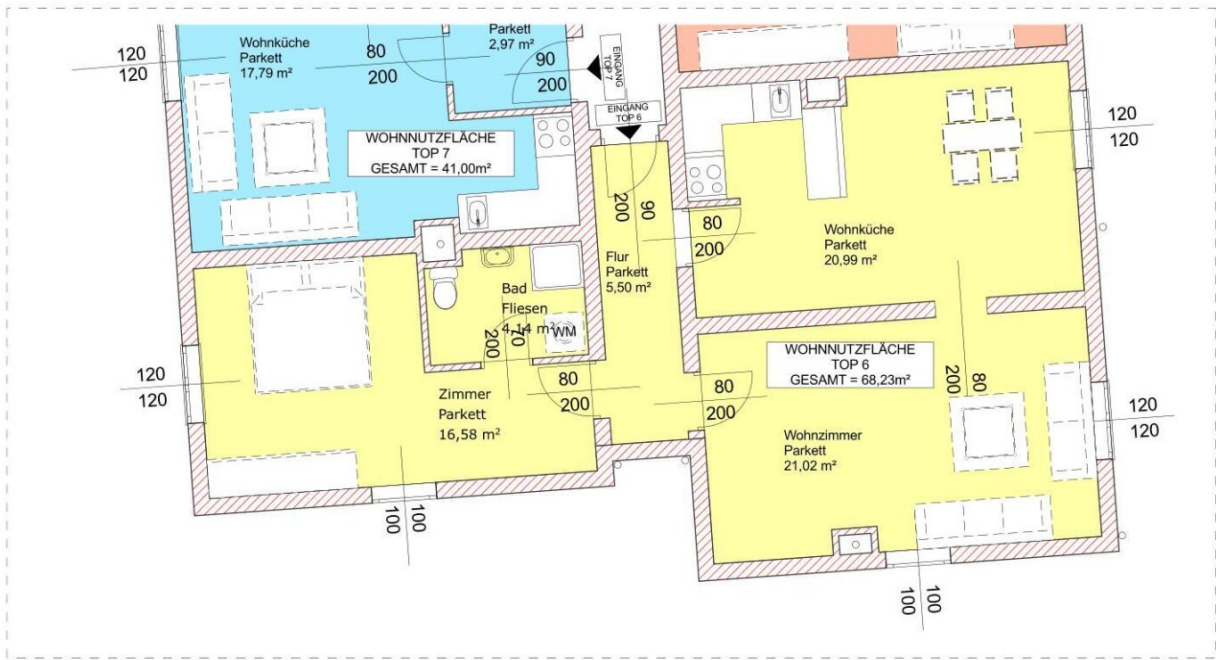
H +43 664 359 6 982

















**LEGENDE:**

- |   |                   |   |           |
|---|-------------------|---|-----------|
|  | UNBEWEHRTER BETON |  | DÄMMSTOFF |
|  | BEWEHRTER BETON   |  | BESTAND   |
|  | MAUERWERK         |  | ABBRUCH   |
|  | GIPSKARTON        |  | NEU       |

**VERGABEPLAN TOP 6**

BAUVORHABEN

PLANINHALT  
GRUNDRISSE

MASSSTAB  
1 : 50

## Objektbeschreibung

**Da schaut ma gern heim!** Diese rund **68 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung** vereint modernes Wohnen mit einer Lage, die kaum Wünsche offenlässt. In einer gepflegten Wohnhausanlage in **Perchtoldsdorf**, praktisch vor den Toren Wiens, genießen Sie die perfekte Mischung aus Ruhe, Lebensqualität und einer hervorragenden Anbindung an die Stadt.

### Der Wohn-Essbereich – das Herzstück der Wohnung

Hier spielt sich das Leben ab! Der helle, offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** lädt zum Kochen, Genießen und gemütlichen Zusammensitzen ein. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet alles, was Hobbyköche und Genießer brauchen. Egal ob gemütlicher Fernsehabend, Sonntagsfrühstück oder ein Glas Wein mit Freunden – hier fühlt man sich einfach wohl.

### Schlafen, entspannen und einfach abschalten

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Der dritte Raum eignet sich perfekt als Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide – ganz so, wie es zu Ihrem Leben passt.

### Modern ausgestattet – weil's die kleinen Dinge ausmachen

Auch das Badezimmer kann sich sehen lassen: Eine moderne Niedrigdusche, ein stilvoller Waschtisch sowie ein Waschmaschinenanschluss sorgen für Komfort im Alltag. Das WC ist ebenfalls modern ausgeführt.

Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen und elegante **Feinsteinzeugfliesen** im Badezimmer verleihen der gesamten Wohnung ein zeitloses und hochwertiges Wohngefühl.

### Und sonst?

Ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum – schließlich sammelt sich im Leben doch mehr an, als man glaubt.

**Haustiere?** Nach Absprache sind auch vierbeinige Mitbewohner herzlich willkommen.

### Unser Fazit

Eine Wohnung, die genau die richtige Mischung aus Gemütlichkeit, moderner Ausstattung und perfekter Lage bietet. Wer in der Nähe von Wien wohnen möchte, ohne auf Ruhe und

Lebensqualität zu verzichten, wird sich hier schnell zuhause fühlen.

**Also: Koffer packen, einziehen und das neue Kapitel beginnen – wir zeigen Ihnen die Wohnung gerne persönlich!**

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 <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap