Stadthausflair in Perchtoldsdorf mit Burgblick | Exklusive Maisonettewohnung mit Terrasse & Eigengarten | 3 Zimmer | ca. 115 m² | Schremsgasse



Objektnummer: 769

Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Wohnfläche:	114,92 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	14,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	527.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





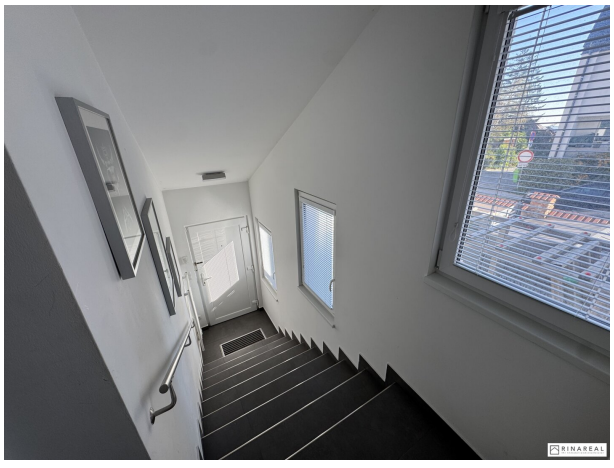


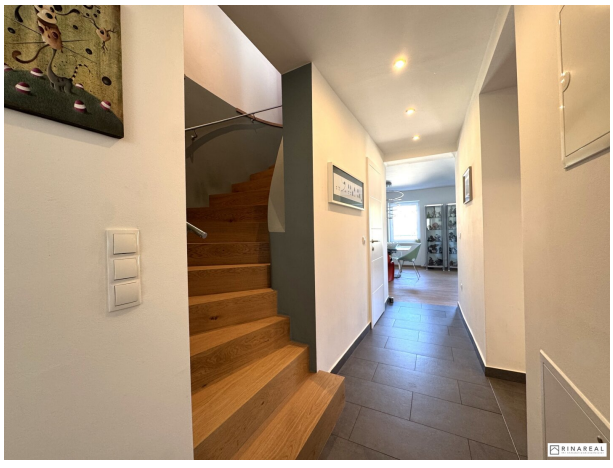


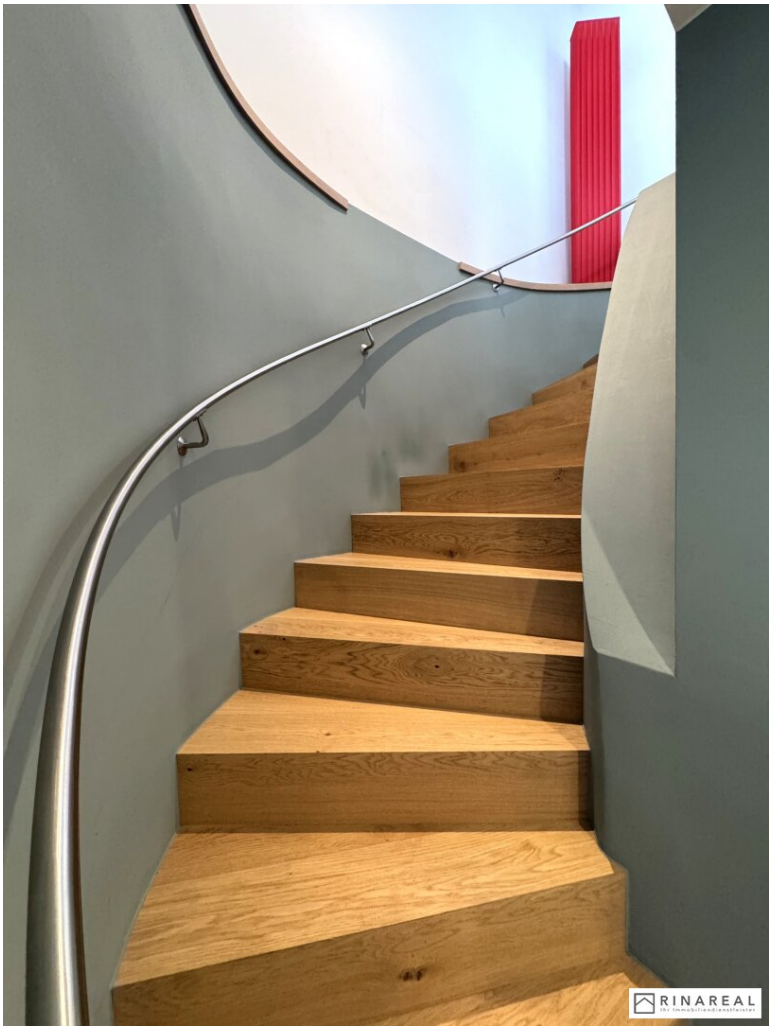




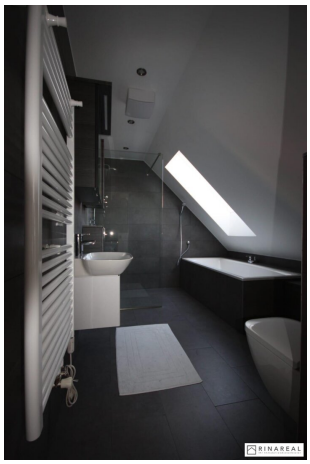






















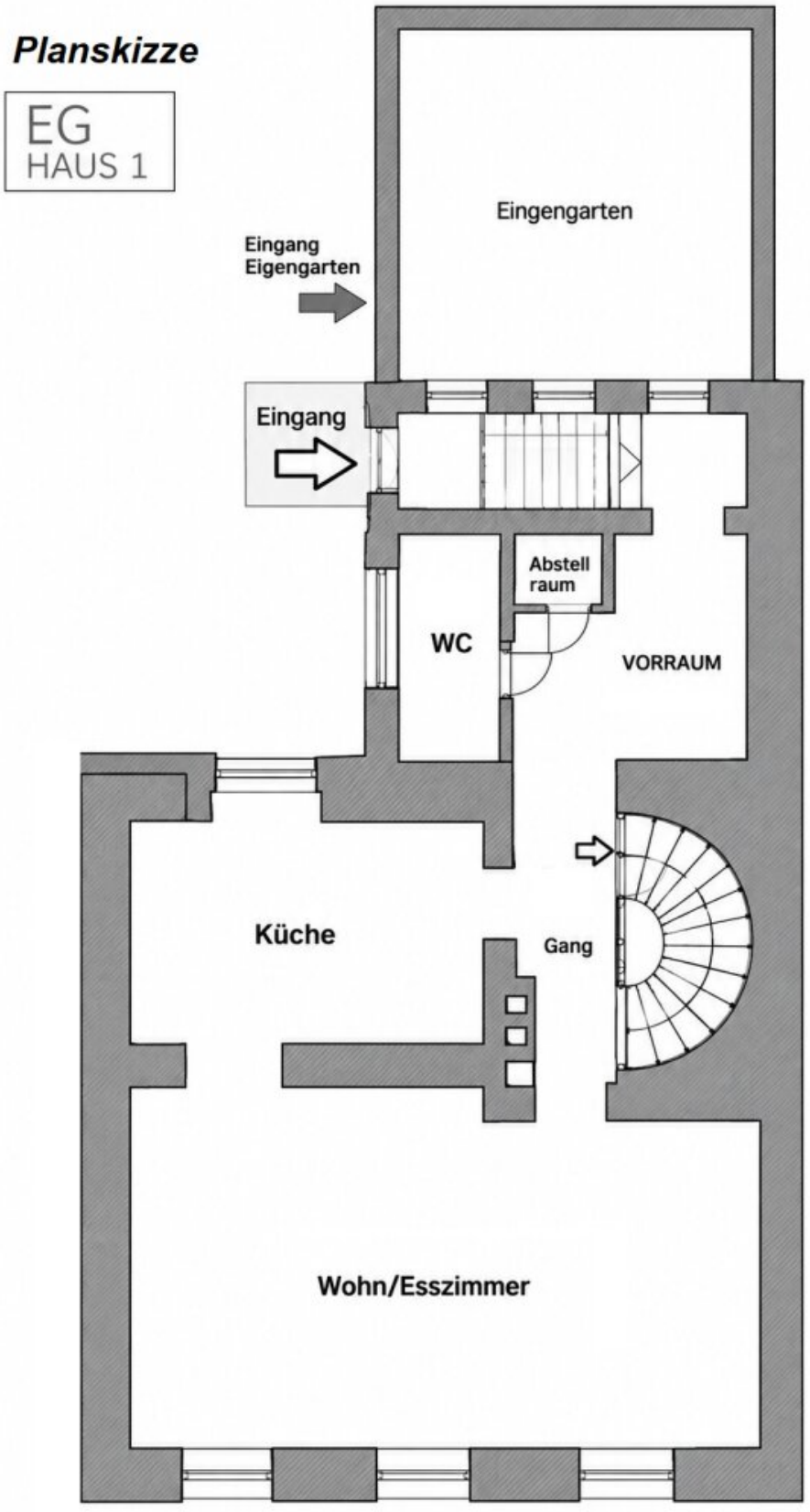






Planskizze

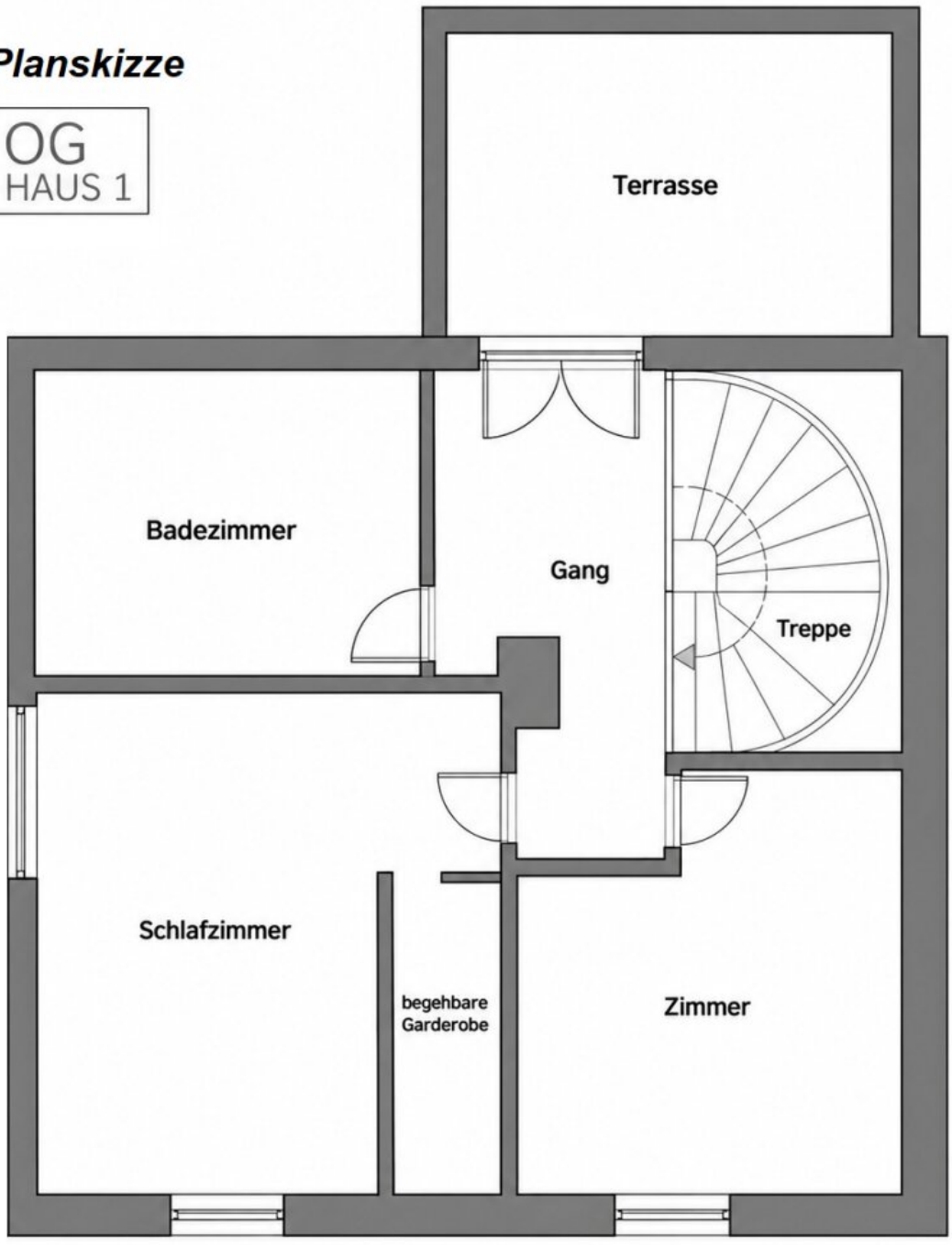
EG
HAUS 1



RINAREAL
Ihr Immobiliendienstleister

Planskizze

OG
HAUS 1



RINAREAL
Ihr Immobiliendienstleister

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Stadthaus!

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung verbindet die Vorzüge einer Wohnung mit dem besonderen Wohngefühl eines eigenen Hauses. Auf rund **115 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Wohnebenen, erwartet Sie ein großzügiges und zugleich behagliches Zuhause mit **13 m² Terrasse und einem Eigengarten von ca. 14 m²**.

Die Wohnung befindet sich in einer **kleinen, exklusiven Wohnhausanlage mit lediglich drei Wohneinheiten** und bietet damit ein besonders privates und angenehmes Wohnambiente.

Das ursprüngliche Gebäude stammt voraussichtlich aus den **1960er-Jahren** und wurde im Jahr **2016 umfassend totalsaniert und ausgebaut**. Dabei wurde besonderer Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort und hochwertige Ausstattung gelegt. Eine Fußbodenheizung, eine moderne Brennwerttherme, 3-fach isolierverglaste Fenster, edles Eichendielenparkett, größtenteils vorhandene Beschattung, eine Alarmanlage sowie eine hochwertige **DAN-Küche** sind nur einige der Ausstattungsmerkmale, die diese Immobilie besonders machen.

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen

Bereits die erste Wohnebene überzeugt durch ihre großzügige Raumwirkung. Vom Vorraum gelangt man in die gut organisierte Küche sowie in das geräumige Wohnzimmer – einen zentralen Lebensbereich, der viel Platz für gemütliches Beisammensein und individuelle Gestaltung bietet und einen traumhaften Blick in die Weinberge eröffnet.

1. Etage:

- Vorraum
- großzügige Küche mit hochwertiger DAN-Einrichtung & SIEMENS Einbaugeräten
- geräumiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- separates WC mit Waschmaschinenanschluss
- zwei Abstellräume

Über die hochwertige Stiege aus Dielenparkett (aus demselben Holz wie der Fußboden) mit Edelstahlhandläufen gelangen Sie in die zweite Wohnebene, die den privaten Rückzugsbereich der Wohnung bildet.

2. Etage:

- Vorraum mit Ausgang auf die ruhig gelegene Terrasse (Ausrichtung S/O - Schremsgasse)
- geräumiges Elternschlafzimmer mit begehbarer Garderobe
- Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Velux-Dachflächenfenster (mit Beschattungsmöglichkeit), Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC

Sowohl das Elternschlafzimmer als auch das Kinderzimmer haben einen herrlichen Blick auf die Burg Perchtoldsdorf. Beide Räume sind zudem mit einer **eigenen Klimaanlage** ausgestattet und sorgen damit auch an warmen Sommertagen für angenehmen Wohnkomfort.

Terrasse & eigener Garten

Die **ca. 13 m² große Terrasse** eine Etage höher erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Frühstück im Sonnenschein, zu entspannten Sommerabenden oder zum gemütlichen Ausklang des Tages ein.

Zusätzlich steht ein **Eigengarten mit ca. 14 m²** zur Verfügung, ausgestattet mit einer Biohort Gartenhütte und zusätzlichem Stauraum unter dem Treppenaufgang in die Wohnung. Damit bietet diese Wohnung eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, privatem Außenbereich und dem Komfort einer kleinen Wohnhausanlage.

Hochwertig saniert – modern ausgestattet

Im Zuge der umfassenden Sanierung und des Ausbaus im Jahr 2016 wurde die Immobilie technisch und qualitativ auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Ausstattungshighlights:

- ca. 114,5 m² Wohnfläche
- ca. 13 m² Terrasse
- ca. 14 m² Eigengarten
- Wohnhausanlage mit nur 3 Wohneinheiten
- umfassende Totalsanierung und Ausbau 2016
- Fußbodenheizung
- Brennwerttherme
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- Eichendielenparkett
- größtenteils Beschattung
- Alarmanlage
- hochwertige DAN-Küche & SIEMENS Einbaugeräte
- Klimaanlagen in Elternschlafzimmer und Kinderzimmer

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Perchtoldsdorf mit **sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.** Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen

und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist rasch erreichbar. Durch die Nähe zu Wien sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet die Lage eine ideale Kombination aus **städtischer Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität im Grünen.**

Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: +43 664 14 24 164 oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap