Gemütliches Reihenhaus mit Garten und Garage in Perchtoldsdorf



Objektnummer: 7037

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	101,00 m²
Nutzfläche:	146,09 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	108,00 m²
Keller:	44,76 m²
Heizwärmebedarf:	E 197,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	103,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3













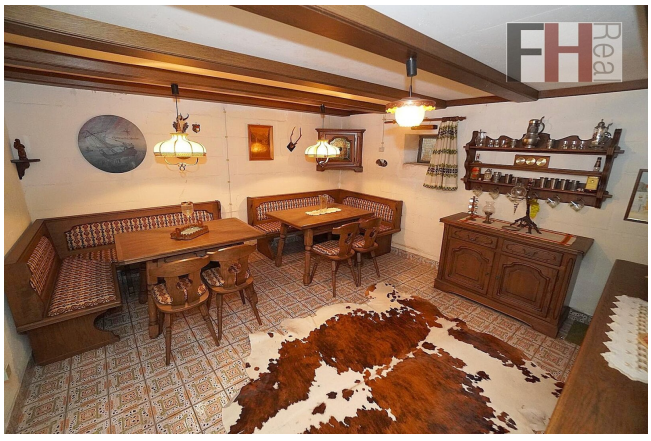




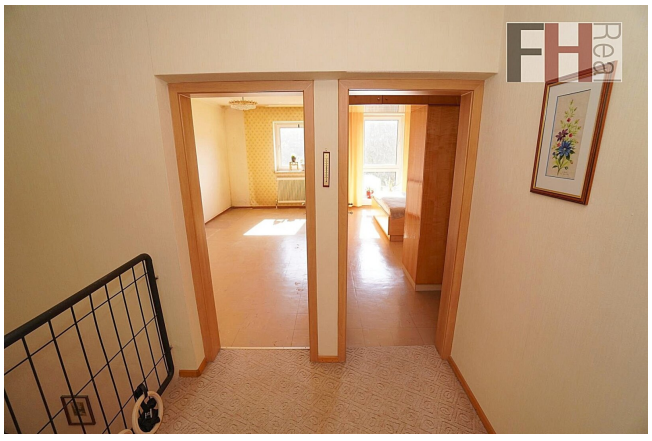












Objektbeschreibung

Ruhelage mit Südausrichtung! Reihenhaus mit Garten und Garage im Süden von Wien

Das gemütliche **Reihenhaus** befindet sich in einer der begehrtesten Lagen **Perchtoldsdorfs**, der direkt im Grünen oberhalb des Ortszentrums liegendenTirolerhofsiedlung. Die etablierte Nachbarschaft bietet Paaren und Familien ein sicheres, angenehmes Umfeld mit viel Privatsphäre. Hier genießen Sie absolute Ruhe im eigenen Zuhause und profitieren gleichzeitig von der unmittelbaren Nähe zur Wien: Der 23. Bezirk grenzt an Perchtoldsdorf direkt an.

Die Lage verbindet urbanen Komfort perfekt mit Natur und Erholung: Die Perchtoldsdorfer Heide, idyllische Weinberge sowie weitläufige Rad- und Wanderwege beginnen direkt vor Ihrer Haustür. Zudem ist das historische Ortszentrum mit seinen traditionellen Heurigen, gemütlichen Cafés und Restaurants in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheke, Bank, Kindergarten, Schule, Ärzteschaft, etc. Die nächste Busstation ist fußläufig gut und rasch erreichbar und ermöglicht somit auch die unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ein ideales Domizil für Familien und Paare, welches naturnahes Wohnen und städtische Nähe perfekt vereint.

Das zum Verkauf stehende Reihenhaus auf 180 m² **Eigengrund** (mit der Widmung Bauland Wohngebiet - 2WE) wurde 1969 in Massivbauweise errichtet und weist auf einer Wohnfläche von mehr als 101 m² **4 vernünftig geplante Zimmer** auf - mit dem Keller ergibt das eine gerundete Wohnnutzfläche von großzügigen 146 m².

Das unterkellerte, zweigeschossige Gebäude wird nordseitig von der ruhigen Zufahrtsstraße aus betreten. Vom Windfang gelangt man in den Vorraum, von dem aus alle weiteren Räume des **Erdgeschosses** zentral erreichbar sind. Diese Ebene bietet neben Windfang und Vorraum eine Küche mit etwa 8 m², ein WC, eine Garderobe sowie das nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer von ca. 23,7 m², welches den Zutritt zur mehr als 18 m² großen **Terrasse** und in Folge zum ebenen, **südlich gelegenen Garten** ermöglicht.

Das **Obergeschoss**, vom Vorraum aus über einen Holzstiegenaufgang zu erreichen, bietet ebenso zentral begehbare Räumlichkeiten. Diese sind das Schlafzimmer mit fast 18 m² und das ca. 14 m² große Kinderzimmer - beide zum Garten, also nach Süden hin gelegen - sowie ein weiteres Zimmer mit etwa 9,2 m² nach Norden hin. Ein Badezimmer mit Dusche und WC ergänzt die obere Etage.

Der **Keller** mit seinen fast 45 m² ist vom Vorraum des Erdgeschosses sowie über eine Stiege im Garten aus begehbar. Neben viel Stauraum und Lagermöglichkeiten ist hier die Haustechnik verortet. Außerdem wurde hier ein uriges **Stüberl** eingerichtet, das zusätzlichen Raum für gemütliche Zusammenkünfte bietet. Ausgeräumt böte dieses zusätzliche "Zimmer im Souterrain" ausreichend Platz für Fitness, Hobbies, Handwerk und dergleichen.

Die Fenster sind doppelt verglast, die Böden mit Parkett, Fliesen und Teppichbelägen versehen. Die Heizungsversorgung wird durch eine **Vaillant Gastherme** mittels Zentralheizung ermöglicht, Warmwasser hingegen durch eine **Vaillant Brauchwasserwärmepumpe** - eine besonders stromsparende Variante der Warmwasserbereitung.

Ein besonderes Highlight: Eine bebaute **Garagenparzelle** von ca. 31 m²!
Das **Garagenhäuschen** bietet Stauraum und Witterungsschutz für Ihr Fahrzeug und macht das lästige Parkplatzsuchen obsolet.

Die sonnige Ausrichtung des Hauses, zusammen mit der geräumigen Terrasse und dem ebenen Garten sorgt für eine **helle und freundliche Wohnatmosphäre**. Die gegenwärtige Raumaufteilung ist durchdacht und bietet einer Familie sowohl für Zeit miteinander aber auch für Rückzug genügend Platz. Auch Paare werden sich hier ausgesprochen wohl fühlen. Die Räume sind je nach Bedürfnissen und Umständen natürlich individuell adaptierbar. Ob Büro fürs Home Office oder Ankleideraum, ob Gästezimmer oder Bibliothek - auch zu zweit sind die Zimmer wunderbar zu nützen. Mit ein paar Ideen und Maßnahmen zu einer kosmetischen Adaptierung der Liegenschaft könnte hier Ihr eigener **Wohntraum in einer der schönsten Gegenden rund um Wien** wahr werden!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne **Herr Mag. Michael Baumgarth unter** +43 664 5541274 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber der Eigentümerin/dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Klinik <3.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap