

**Oben wohnen. Mittendrin leben. – Dachgeschosscharme
im Herzen von Perchtoldsdorf | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26454

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Gesamtmiete	998,66 €
Kaltmiete (netto)	877,00 €
Kaltmiete	986,12 €
Betriebskosten:	92,84 €
USt.:	12,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien









Raumaufteilung

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Wohnküche
- 5 Zimmer
- 6 Abstellraum

Dieser Grundriss ist eine schematische Darstellung. Abweichungen und Maßtoleranzen sind möglich. Die Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag.

Objektbeschreibung

Lichtblick im Ortskern – Dachgeschosswohnen in Perchtoldsdorf

Ein Zuhause mit kurzen Wegen und einem angenehmen Rückzugsgefühl: Diese **helle 2-Zimmer-Mietwohnung im Zentrum von Perchtoldsdorf** verbindet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit dem besonderen Charme des Dachgeschosses.

Die offene Wohnküche bildet den geselligen Mittelpunkt, während das separate Schlafzimmer Raum für Ruhe schafft. Parkettböden, freundliche Lichtverhältnisse und die charakteristischen Dachschrägen verleihen der Wohnung eine wohnliche Atmosphäre.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 45 m² | 2 Zimmer
- **Lage:** Zentrum von Perchtoldsdorf | westliche Ausrichtung
- **Wohnhaus:** Baujahr 2007 | Dachgeschoss mit barrierefreiem Liftzugang
- **Küche:** offene Wohnküche mit ausgestatteter Einbauküche und Barbereich
- **Sanitär:** Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss | separates WC
- **Heizung und Warmwasser:** Fernwärme
- **Stauraum:** Abstellraum in der Wohnung und ca. 6 m² großes Kellerabteil
- **Zusätzlich:** Fahrradraum | optionaler Tiefgaragenstellplatz im Haus

WOHNEN MIT CHARAKTER

Die **Wohnküche mit integriertem Barbereich** verbindet Kochen und Wohnen auf natürliche

Weise. Die Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet; die offene Anordnung ermöglicht es, auch während der Küchenarbeit mit Gästen im Gespräch zu bleiben. Der Barbereich bietet einen unkomplizierten Platz für das Frühstück oder einen Kaffee zwischendurch.

Das separate, ruhige Schlafzimmer setzt dazu einen angenehmen Gegenpol. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich unterstützt einen Alltag, in dem Geselligkeit und Rückzug gleichermaßen ihren Platz finden.

EIN GRUNDRISS FÜR DEN ALLTAG

Wohnküche und Schlafzimmer sind vom Vorraum aus erreichbar und unabhängig voneinander nutzbar. Ein eigener Abstellraum nimmt Haushaltsutensilien und Vorräte auf und entlastet damit die Wohnräume.

Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne mit Duschvorrichtung**, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum.

AUSSTATTUNG, BAUWEISE UND TECHNIK

Die gepflegte Wohnanlage wurde in **massiver Ziegelbauweise** errichtet. Parkettböden in den Wohnbereichen, Fliesen in den Sanitärräumen und mehrfachverglaste Fenster ergänzen die Ausstattung. Der Personenlift ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und zur hauseigenen Tiefgarage.

Die Versorgung mit **Raumwärme und Warmwasser erfolgt über Fernwärme**. Wärme- und Wasserzähler innerhalb der Wohnung ermöglichen eine individuelle Verbrauchserfassung.

NEBENFLÄCHEN UND PARKMÖGLICHKEIT

Das zugehörige Kellerabteil schafft zusätzlichen Platz für Dinge, die nicht täglich benötigt werden. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum im Erdgeschoss zur Verfügung.

Ein **Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus** ergänzt das Angebot optional. Durch die Liftverbindung bleibt der Weg zwischen Garage und Wohnung auch mit Einkäufen angenehm.

PERCHTOLDS DORF DIREKT VOR DER TÜR

Die **zentrale Lage im Ortskern** macht viele Wege des täglichen Lebens unkompliziert. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke, ärztliche Versorgung und weitere Dienstleistungen befinden sich im nahen Umfeld.

Nahegelegene Bushaltestellen bieten eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr; über die Busverbindung zum Bahnhof Liesing besteht Anschluss an die S-Bahn. Damit verbindet die

Lage die Infrastruktur des Ortszentrums mit einer guten Verbindung nach Wien.

UNSER RESÜMEE

Eine angenehm überschaubare Mietwohnung mit **wohnlichem Dachgeschosscharakter und kurzen Wegen** – für alle, die mitten in Perchtoldsdorf zu Hause sein möchten.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Wir beantworten Anfragen in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Bitte kontrollieren Sie gegebenenfalls Ihren Spam- oder Werbeordner. Geben Sie bei Ihrer Anfrage auch eine Telefonnummer bekannt, damit wir Sie bei Bedarf per SMS über die Übermittlung des Exposés informieren können.

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](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

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 <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap