CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - PERCHTOLDSDORF - Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia!



Objektnummer: 639

Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,92 m²
Gesamtfläche:	87,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	242,48 €
USt.:	24,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph CHROMECEK

CCI Immobilienentwicklung GmbH
Wiener Gasse 11











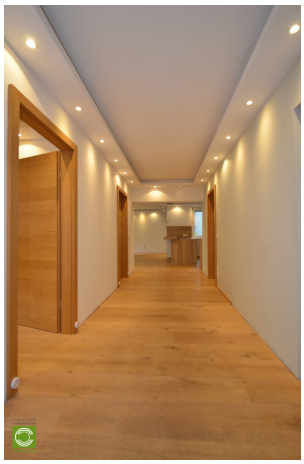


































Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia in Perchtoldsdorf

Das Highlight auf einen Blick

Verkauft wird eine perfekt aufgeteilte und zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 77 m² und einer ca. 11 m² großen, sonnigen Süd-Loggia in Grün-Ruhe-Lage von Perchtoldsdorf. Zum Kaufpreis von **€ 325.000,-** erwerben Sie hier ein sofort bezugsfertiges Wohlfühldomizil, das ideal für Paare, kleine Familien oder als wertbeständige Investition geeignet ist.

Projektdetails & Ausstattung

Diese gepflegte Wohnung im Hochparterre (Neubau, ca. 1972) überzeugt durch eine hervorragende Raumaufteilung und hochwertige Details:

- **Wohnfläche:** ca. 76,92 m² (Gesamtfläche ca. 87,72 m² inkl. Loggia)
- **Zimmer:** 3 einladende Wohn- und Schlafräume
- **Küche:** Komplette und moderne, offen gestaltete DENON-Einbauküche mit hochwertigen Geräten von NEFF und MIELE
- **Freifläche:** Große Süd-Loggia (ca. 10,8 m²) für entspannte Sonnenstunden
- **Bad/Toilette:** Getrennt begehbar, ebenerdige Dusche, Doppelwaschtisch, modernes Hänge-Wc
- **Böden:** Hochwertiger Parkett und pflegeleichte Fliesen
- **Heizung:** Komfortable Gas-Etagenheizung

- **Elektrik:** Übermäßig viele Steckdosen, Deckendosen für Beamer und auch PC-Verkabelung

- **Fenster:** Kunststofffenster mit elektrisch zu bedienenden Außenrollos

- **Abstellraum:** Großzügiger Abstellraum mit WM-Anschluss in dem auch die Gaskombitherme untergebracht ist

- **Zusatzkomfort:** Personenaufzug im Haus (auch bis in den Keller), eigenes Kellerabteil (ca. 5 m²), Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- **Seniorengerecht:** Bis auf 4 Treppen barrierefrei

Lage & Infrastruktur: Alles vor der Haustür

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Anbindung an die Bundeshauptstadt Wien sowie eine lückenlose Infrastruktur im unmittelbaren Umkreis (Angaben in Luftlinie):

- **Öffentlicher Verkehr:** Bahnhof Perchtoldsdorf in nur 650 m, Bus in 200 m, U-Bahn-Anschluss in knapp 2 km

- **Familie & Bildung:** Kindergarten (100 m) und Schule (400 m) sind sicher und schnell zu Fuß erreichbar

- **Nahversorgung:** Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum befinden sich in bequemer Gehdistanz (425 m – 450 m)

- **Medizinische Versorgung:** Arzt (175 m) und Apotheke (425 m) direkt ums Eck

Finanzielle Daten

- **Kaufpreis:** € 325.000,-

- **Monatliche Betriebskosten:** € 242,48
- **Monatliche Reparaturrücklage:** € 95,64
- **Monatliche Gesamtbelastung:** € 362,37 (inkl. USt.)
- **Monatliche Kosten Gas:** € 158,-
- **Monatliche Kosten Strom:** € 106,-
- **Sehr solide Basis:** Die Reparaturrücklage des Hauses beläuft sich per 31.12.2025 auf beachtliche **€ 132.517,-**

Nebenkosten beim Kauf:

- Vermittlungsprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbucheintragung: 1,1%

Energieausweis:

- HWB C 63,8 kWh/m²a | fGEE F 3,45 (gültig bis 02.08.2032)

Nähere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

C. CHROMECEK ... forliving.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap