Sofort einziehen! Teilmöblierte Wohnung inkl. Garagenplatz



Wohnküche: KI-möbliert und bepflanzt

Objektnummer: 1869

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,28 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	1.095,00 €
Sonstige Kosten:	1.095,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Vera Frohner

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14
3400 Weidling
















KI-bepflanzt & -möbliert






KI-bepflanzt & -möbliert






KF möbliert



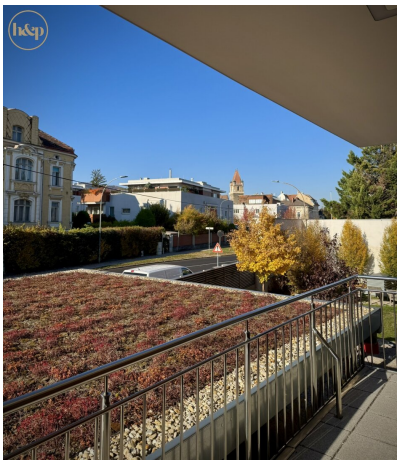




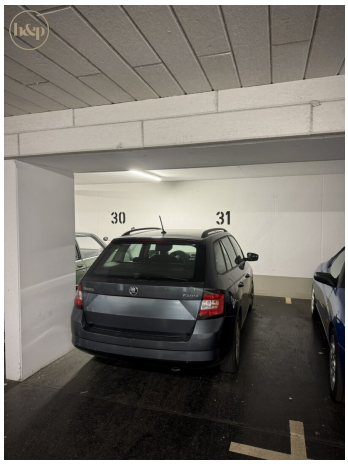


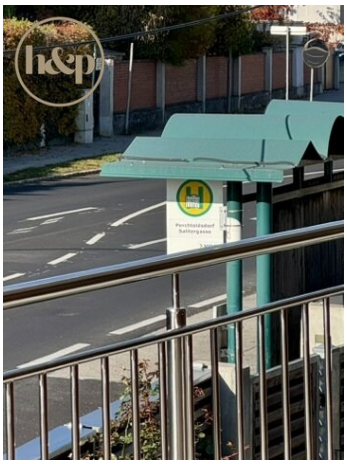









30
31

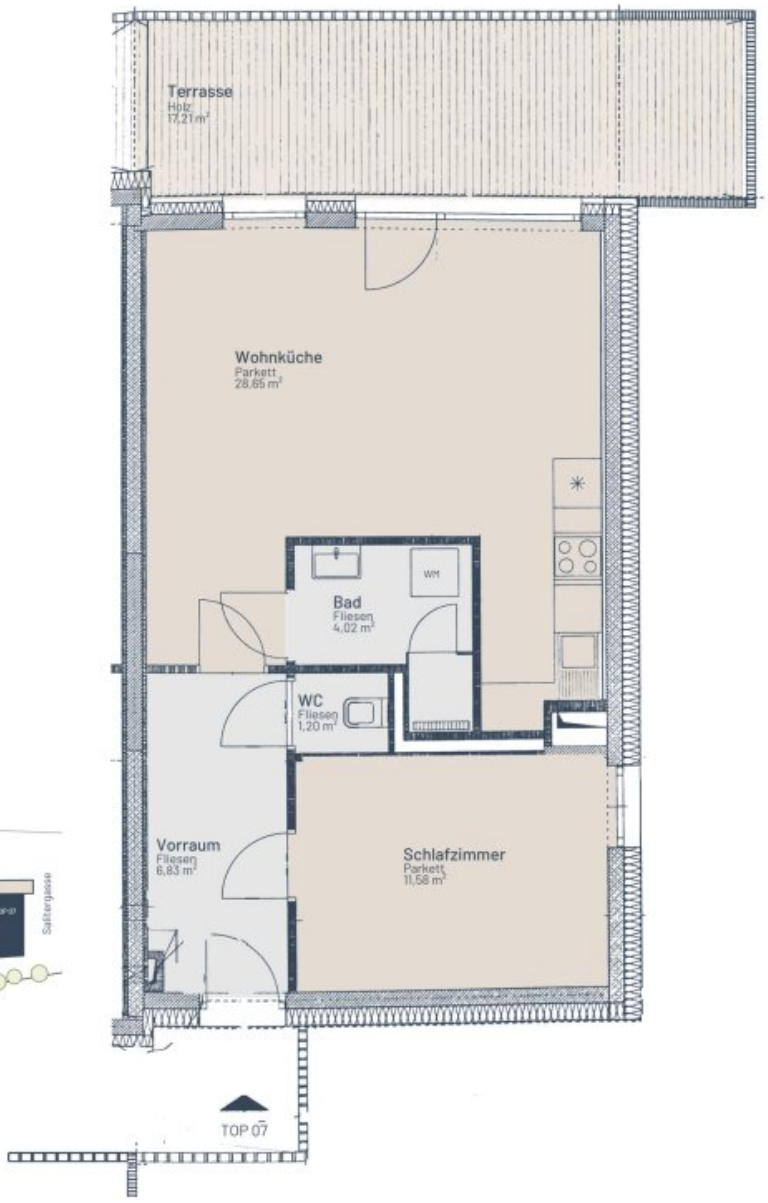


WOHNUNG

Salitergasse 1, 2380 Perchtoldsdorf
TOP 07 | 1. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnküche	28,65 m²
Schlafzimmer	11,58 m²
Bad	4,02 m²
WC	1,20 m²
Vorraum	6,83 m²
Wohnnutzfläche	**52,28 m²**
Terrasse	17,21 m²
Freifläche	**17,21 m²**



ORIENTIERUNGSPLAN



VERMARKTUNG DURCH

Living Selection
hardt & partners

DISCLAIMER

Dieser Plan dient ausschließlich zu Vermarktungszwecken und stellt keine verbindliche Bauausführung dar. Flächenangaben und Maßstäbe können abweichen. Änderungen, Druckfehler und Irrtümer vorbehalten. Die konkrete Möblierung ist dem Objektinserat zu entnehmen. Der Grundriss wurde vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und ist KI bearbeitet per 8.11.26.

Objektbeschreibung

Schon von außen macht das 2019 errichtete Wohnhaus einen modernen und sehr gepflegten Eindruck. Wer mit dem Auto kommt, fährt direkt über die **Tiefgarage** ins Haus – der zugehörige Stellplatz ist im Mietpreis bereits inkludiert. Wer zu Fuß kommt, betritt das freundliche Stiegenhaus und gelangt ebenfalls **barrierefrei mit dem Personenlift ins 1. Obergeschoss**. Über einen freundlichen Außenzugang, der den Turm der Burg Perchtoldsdorf erblicken lässt, gelangt man zu TOP 07 - eine **Eckwohnung mit ungestörter Privatsphäre**.

Die massive Eingangstür aus Milchglas lässt zu jeder Tageszeit **viel Licht in den Vorraum**. Ein **großer Kleiderschrank** bietet ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und Hausrat.

Zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnung bietet das eigene **Kellerabteil**, bereits praktisch bestückt mit Regalen.

Vom Vorraum gelangt man zentral in das Schlafzimmer, die separate Toilette, das möblierte Badezimmer und in die **rd. 29 m² große Wohnküche**. Die Wohnküche öffnet sich über die **große Fensterfront zur ca. 17 m² großen Terrasse** und lässt beide Bereiche optisch zusammenwachsen.

Tritt man hinaus auf die Terrasse, empfängt einen **am Morgen die Sonne**, sie liegt nach Osten. Ein frostsicheres Wasserventil (Kemper) macht die **Bewässerung** kinderleicht und damit startklar für ein eigenes **Grün-Paradies**.

Zurück im Inneren gelangt man über den **hochwertig geölten Eichenparkett** in die **qualitätsvoll ausgestattete Einbauküche**, die auch für Kochliebhaber großzügig bemessen ist. Sie bietet neben einer großen Kühl-Gefrier-Kombination ein Backrohr mit Ceranfeld und einen Geschirrspüler. Der restliche Raum der Wohnküche ist **gut in Essen und Wohnen aufzuteilen**.

Von der Wohnküche hat man Zugang in das Bad, das wie Vorraum und WC mit **zeitlosen, naturnahen Fliesen** ausgestattet ist. Es ist bereits mit einem **geräumigen Alibert-Spiegel** und einem **praktischen Waschtisch-Unterschrank** mit zwei großen Laden möbliert. Die **bodenebene Walk-in-Dusche** rundet das Spa-Erlebnis hier ab. Das **WC ist separiert** im Raum daneben und vom Vorraum aus erreichbar.

So auch das **lichtdurchflutete Schlafzimmer**, das ausreichend Platz für eine gemütliche Gestaltung und Kleidung bietet.

Alle Wohnräume sind bereits mit **dezenten Deckenkarniesen** und nahezu bodenlangen, neuwertigen **Vorhängen** ausgestattet (optional).

Im Sommer übernehmen **elektrische Außenrollläden mit Fernsteuerung** den Hitzeschutz.

Und bei geschlossenem Fenster bleibt es aufgrund der **Mehrfachverglasung** ganz besonders still.

Auch die Nachbarschaft trägt dazu bei: Seitlich unterhalb liegt eine Arztpraxis mit begrüntem Garten, die am Wochenende menschenleer ist.

Kuschelig warm ist es in der gesamten Wohnung dank **Fußbodenheizung mittels Fernwärme**.

Ein **Fahrradraum** und ein **Gemeinschaftsgarten** mit Kleinkinderspielplatz runden die Qualität dieses Zuhauses ab.

AUF EINEN BLICK

- Qualitätsvolle Eckwohnung in modernem Neubau
- Zentrumsnah und gut angebunden
- Offene Wohnküche mit rd. 29 m² und großer Fensterfront
- Terrasse mit ca. 17 m², Ostausrichtung, begehbar aus der Wohnküche
- Hochwertige, gut ausgestattete, großzügige Einbauküche
- Möbliertes Bad mit bodenebener Walk-in-Dusche, WC separat
- Lichtdurchflutetes Schlafzimmer
- Geölter Eichenparkett und zeitlose, naturnahe Fliesen
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Elektrische Außenrollläden mit Fernsteuerung, Mehrfachverglasung

- Tiefgaragenstellplatz im Mietpreis inkludiert
- Eigenes Kellerabteil mit Regalen
- Fahrradraum und Gemeinschaftsgarten mit Kleinkinderspielplatz
- Barrierefreie Ausführung

MÖBLIERUNG

- Einbauküche, Badmöbel, Kleiderschrank im Vorraum, Kellerregale
- Optional: TV-Möbel, Terrassen-Essgruppe, Kleiderschränke (Schlafzimmer), Vorhänge, Deckenlampen

Die Wohnung **kann sofort bezogen werden** und ist **vorerst auf 5 Jahre befristet.**

Die Anmietung ist **provisionsfrei** für den Mieter.

MEHR EINBLICKE

Ein **Video von der Terrasse** und dem Ausblick sehen Sie auf unserer Website unter **www.hardt-partners.com/living-selection**

BESICHTIGUNG

Warten Sie nicht zu lange: Diese attraktive Wohnung wird nicht lange am Markt sein!

Kontaktieren Sie uns am besten noch heute und vereinbaren Sie eine Besichtigung.

Wir freuen uns darauf, Sie beraten zu dürfen, und unterstützen Sie sehr gerne mit unserem Netzwerk bei der Übersiedlung oder auch mit Einrichtungsberatung.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur

Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

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 <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <5.500m

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 <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap