THE VIEW – Licht, Weitblick und Wohnkomfort in zentrumsnaher Lage



Objektnummer: 2699/1946

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brunner Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Nutzfläche:	72,00 m²
Zimmer:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	181,12 €
USt.:	18,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

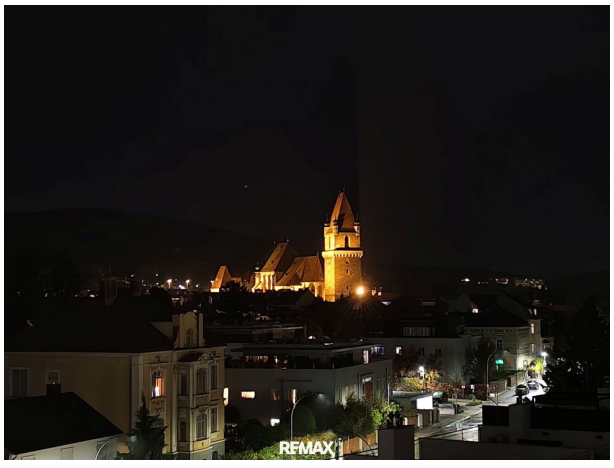
Ihr Ansprechpartner



Herwig Froschauer

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


WZ

Objektbeschreibung

Helle, gepflegte Wohnung mit Loggia, Fernblick und neuem Lift

Diese ausgesprochen helle und gepflegte Wohnung befindet sich im 4. Stock einer Wohnhausanlage aus dem Jahr 1967, die sich in einem sehr guten Allgemeinzustand präsentiert. Ein besonderes Plus: Ein neuer Aufzug wurde erst vor einer Woche in Betrieb genommen. Damit ist ein komfortabler und barrierefreier Zugang zur Wohnung gewährleistet.

Auf rund 72 m² Wohnfläche überzeugt das Domizil durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, gepflegte Ausstattung und großzügige Fensterflächen, die in sämtlichen Räumen für viel Tageslicht und einen herrlichen Blick ins Grüne sorgen.

Auch der Erhaltungszustand kann sich sehen lassen: Die Eichenparkettböden wurden erst im Oktober geschliffen und dreifach versiegelt, neue INKU-Sesselleisten ergänzen das gepflegte Erscheinungsbild. Eine neue Duschkabine wurde bereits im Frühjahr installiert. Im Wohn- und Schlafzimmer sorgen moderne, dreifach verglaste Energiesparfenster für

zusätzlichen Wohnkomfort.

Durchdachte Raumaufteilung

Über eine Sicherheitstüre betreten Sie das geräumige Vorzimmer, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind.

- **Schlafzimmer (ca. 21,5 m²):** Großzügig geschnitten, ostseitig ausgerichtet und mit außenliegenden Aluminiumrollläden ausgestattet. Auch ein Schreib- oder Arbeitsplatz findet hier problemlos Platz.

- **Badezimmer (ca. 5 m²):** Mit Fenster, Fernblick Richtung Wien und neuer Duschkabine.

- **Küche (ca. 8,5 m²):** Ostseitig ausgerichtet und mit gewarteter Therme und elektrischen Außenrollos

- **Wohnzimmer (ca. 21,4 m²):** Westseitig ausgerichtet, mit modernen Fenstern, Plissees und einer hochwertigen Marken-Klimaanlage, die regelmäßig gewartet wurde.

- **Loggia:** Das besondere Highlight der Wohnung! Hier eröffnet sich ein beeindruckendes Panorama mit Blick auf die Burg Perchtoldsdorf, über weite Teile Wiens bis hin zum Kahlen- und Leopoldsberg. Ein wunderbarer Platz, um entspannte Sommerabende und stimmungsvolle Sonnenuntergänge zu genießen.

Ausstattung und besondere Vorzüge

- Neuer Aufzug – erst vor einer Woche eingebaut
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Zentrumsnahe Lage
- Großzügige Loggia mit beeindruckendem Fernblick
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Dreifach verglaste Energiesparfenster
- Gepflegte Eichenparkettböden
- Sicherheitstüre mit Zusatzschloß
- Elektrisch gesteuerte Rollläden
- Vollwärmeschutzfassade

Zur Wohnung gehören außerdem ein großzügiges Kellerabteil. Fahrradraum und Waschküche stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein Stellplatz im Innenhof kann nach Absprache vom

Voreigentümer angemietet werden (derzeit ca. € 35,– monatlich).

OPEN HOUSE

Sonntag, 22. November 2026 | 10:00–17:00 Uhr

Besichtigungen nach Voranmeldung.

Richtpreis: € 239.000,– (im analogen Bieterverfahren)

Eine Lage, die überzeugt

Die Lage verbindet angenehme Wohnqualität mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Das historische Zentrum von Perchtoldsdorf erreichen Sie in nur etwa fünf Gehminuten. Ein HOFER-Supermarkt befindet sich nur drei Gehminuten entfernt. Besonders reizvoll ist auch das kulinarische Angebot der Umgebung: Gleich über die Kreuzung finden sich innerhalb von zwei Gehminuten zahlreiche traditionelle Heurigenlokale, darunter sehr bekannte Winzer.

Bushaltestellen mit Verbindungen nach Mödling und zum Bahnhof Liesing befinden sich praktisch ums Eck. Der Bahnhof Perchtoldsdorf mit Park-&-Ride-Anlage ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Autobahnanschlüsse A21, A23, A1 und S1 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Der Flughafen Wien-Schwechat liegt rund 20 bis 25 Fahrminuten entfernt.

Die Wohnhausanlage wird seit rund 50 Jahren von der Hausverwaltung ALPENLAND betreut.

THE VIEW – Wohnen mit Weitblick

Ob als stilvolles Zuhause für Singles und Paare oder als attraktive Immobilie für Menschen, die eine zentrale Lage, barrierefreien Zugang und einen außergewöhnlichen Ausblick zu schätzen wissen: Diese Wohnung verbindet gepflegtes Wohnen mit praktischer Alltagstauglichkeit und einem besonderen Wohngefühl.

Einziehen, wohlfühlen und den Ausblick genießen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine

nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <7.500m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.250m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap