In einer Perchtoldsdorfer-Stadtvilla bei Rodaun, herrschaftlich wohnen!



Vorgarten - Hauseingang

Objektnummer: 20037

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1939
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	222,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	495,00 m²
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 198,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	558.000,00 €
Betriebskosten:	301,70 €
Sonstige Kosten:	136,99 €

Provisionsangabe:

20.088,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Bieber





BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN















BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN







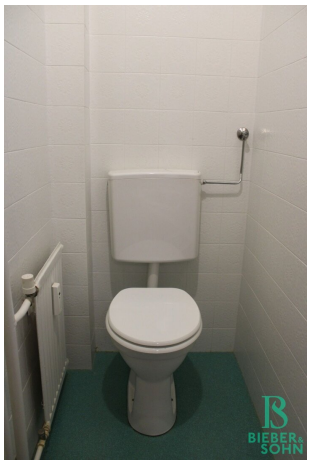








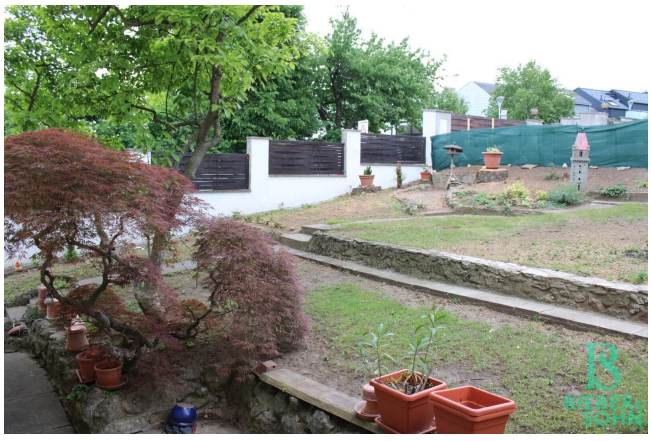
BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN















BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN



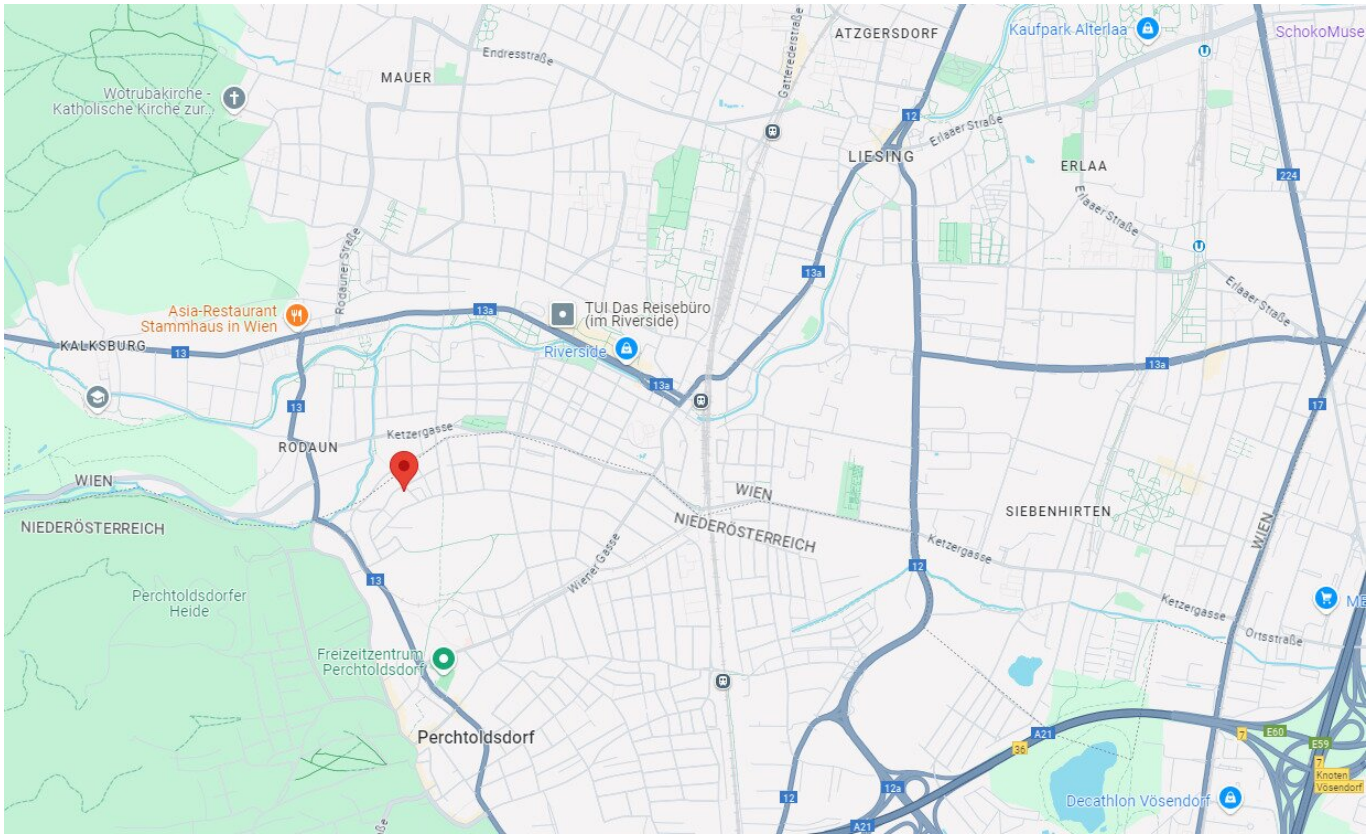


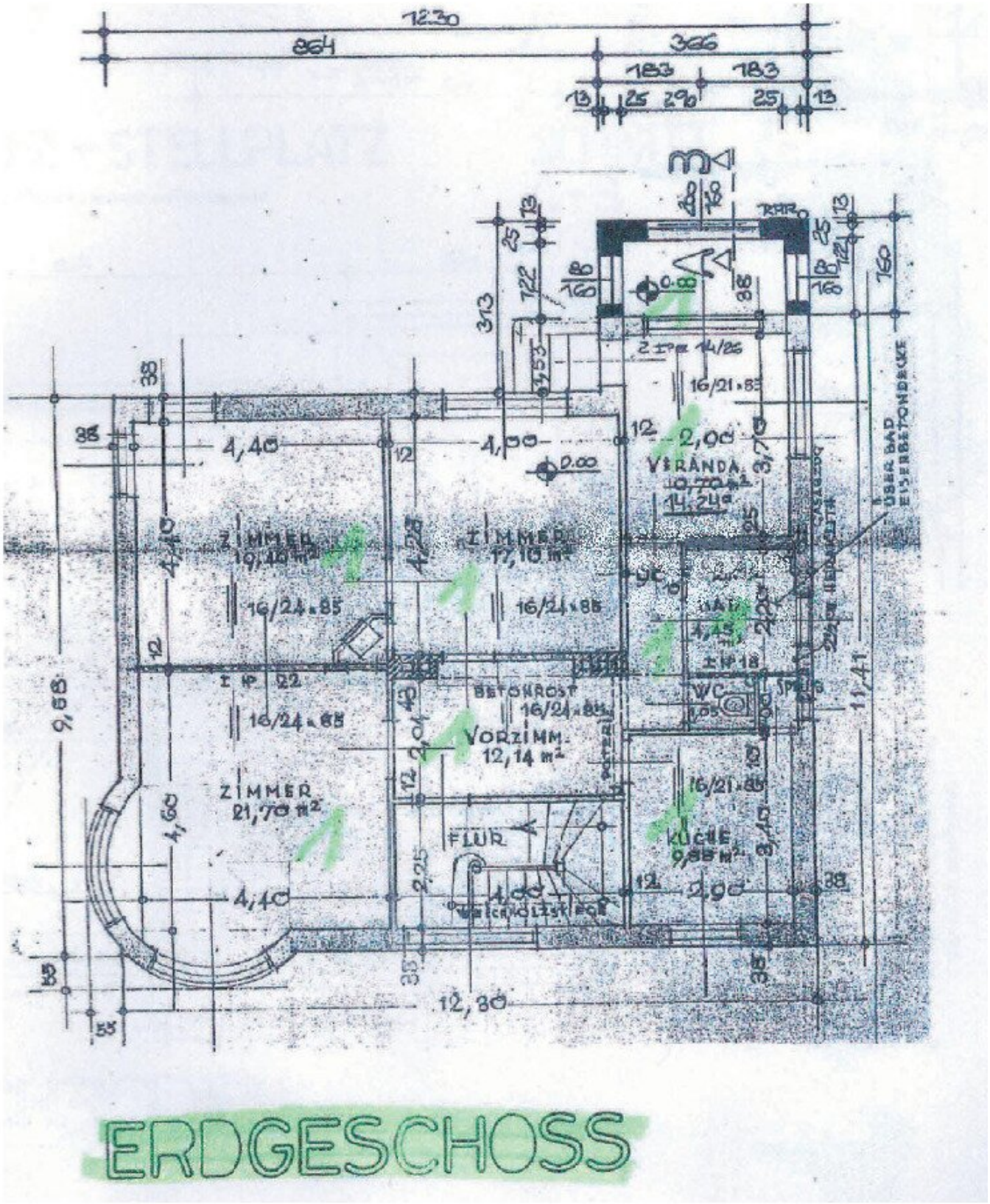




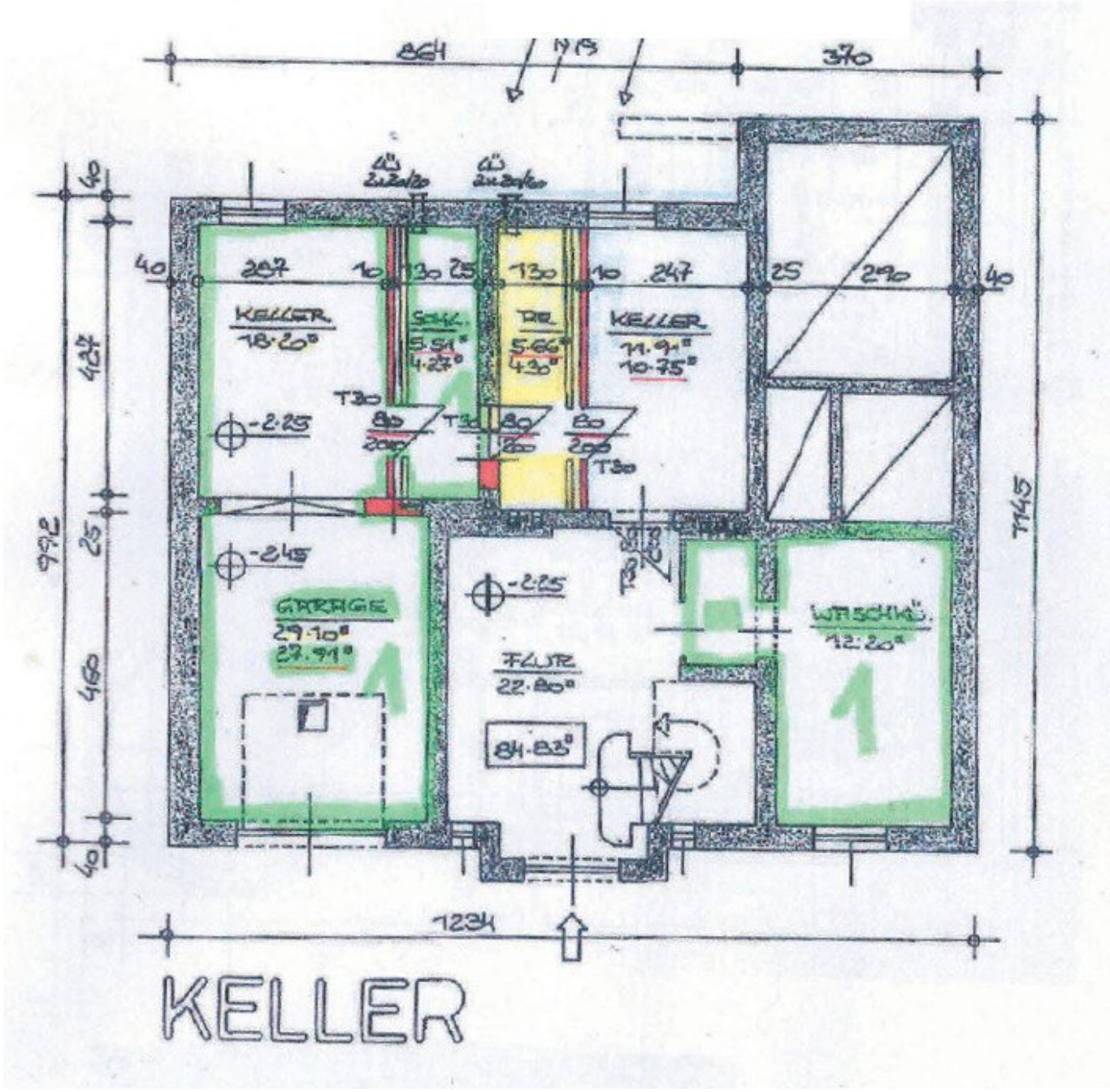




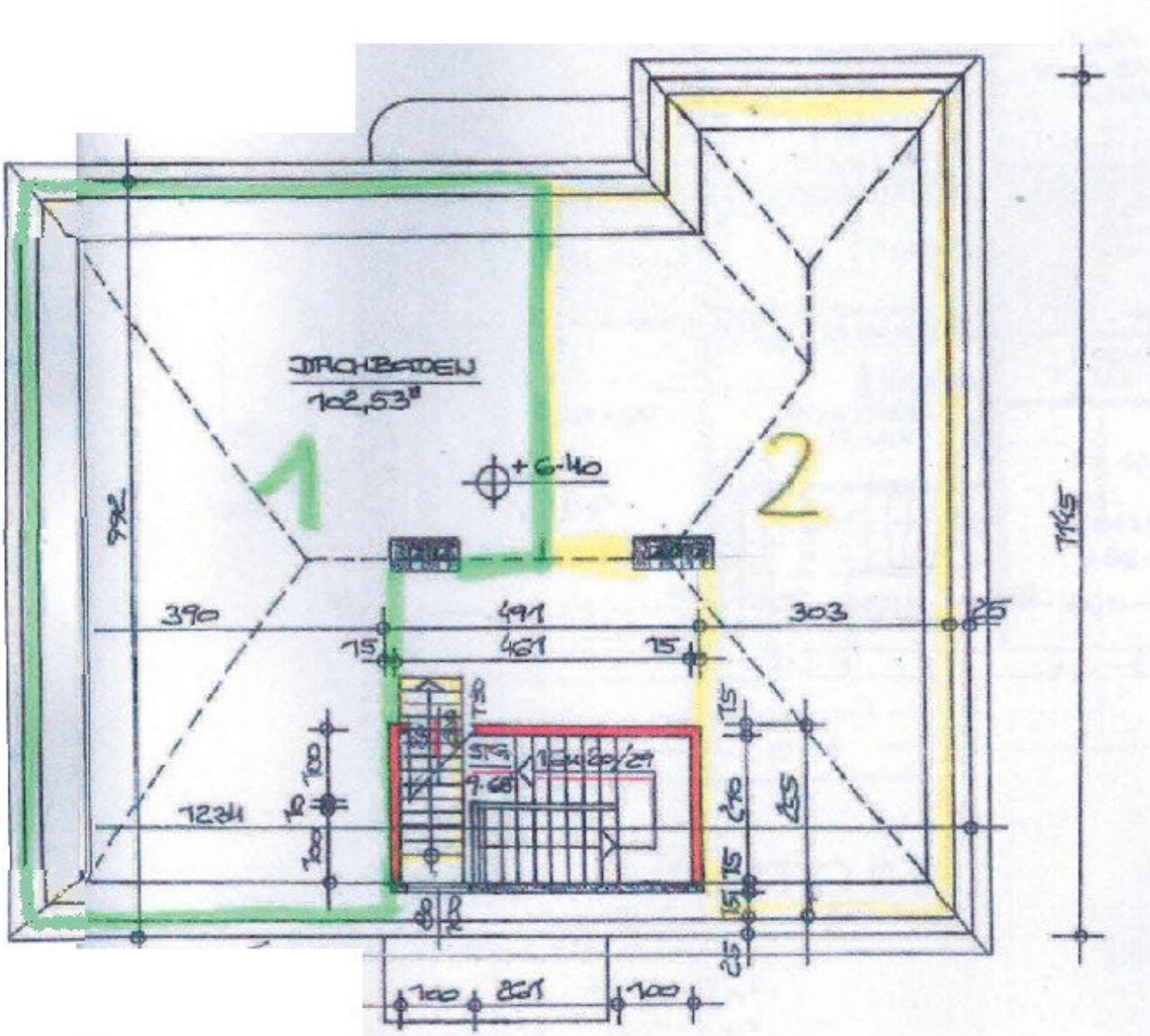

ATZGERSDORF
Kaufpark Alterlaa
SchokoMuse
MAUER
Endresstraße
Gatterederstraße
Wotrubakirche - Katholische Kirche zur...
LIESING
Erlaaer Straße
ERLAA
Rodauner Straße
Asia-Restaurant Stammhaus in Wien
TUI Das Reisebüro (im Riverside)
Riverside
KALKSBURG
RODAUN
Ketzergasse
WIEN
NIEDERÖSTERREICH
SIEBENHIRTEN
Wiener Gasse
Perchtoldsdorfer Heide
Freizeitzentrum Perchtoldsdorf
Perchtoldsdorf
Ortsstraße
Decathlon Vösendorf
Knoten Vösendorf



ERDGESCHOSS


KELLER
18.20°
SCHL.
5.51°
4.27°
DR.
5.66°
4.30°
KELLER
11.91°
10.75°
GARAGE
29.10°
27.91°
FLUR
22.80°
84.83°
WASCHKÜ.
12.20°
T30
-2.25
-2.45
1234
992
460
1145

KELLER


DACHBODEN
102,53 m²
1
2
+6,40
992
390
491
303
75
461
75
1234
100
100
25
700
251
700
1145

DACHBODEN

Objektbeschreibung

In Perchtoldsdorf, leicht erhoben und mit Blick über Rodaun, befindet sich in einer 1939 erbauten und ab den 70er Jahren bis heute immer wieder sehr gut sanierten Stadtvilla, diese herrschaftliche, ca. 100m² große 4-Zimmer-Wohnung mit einem ca. 495m² Eigengarten, viel Kellerfläche, großzügigen Dachboden und Garagenplätze.

Sowohl über die Garage als auch über den einladenden und robusten Villeneingang, befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich bzw. Stiegenhaus-Aufgang, der zu zwei Etagenwohnungen und dem Dachboden führt. Im 1. Stock gelegen, betritt man den entzückenden und großzügigen Vorraum der Wohnung, von dem aus, so gut wie alle Räume, bis auf einen, zu erreichen sind. Zur Linken befindet sich das Turmzimmer - welches dank der wunderbaren Fensterrundung und dem herrlichen Weitblick diesen Namen erhalten hat – von dem aus ein weiteres und sehr gemütliches Kaminzimmer und von diesem aus noch ein weiters entzückendes Gartenzimmer mit Ausgang zum Vorraum zu erreichen sind. Zur Rechten befinden sich des Weiteren noch eine liebevolle Küche mit einer kleinen Speis, ein separates WC, ein kleines,-feines Badezimmer mit Wanne und dem Verandazimmer mit Ausgang in den bezaubernden Garten.

Der Garten ist teilweise terrassiert angelegt, sodass die Nutzung vielseitig ist und ein Rundumgang oder ein Entspannen auf der Terrasse ist ebenfalls gegeben.

Im teilunterkellerten Erdgeschoss befinden sich neben der großzügigen, ca. 46m² messenden Garage, ein Kellerabteil und eine eigene große Waschküche zur Benutzung, sowie am Dachboden eine weitere Abstellfläche von ca. 58m², welche viel Potenzial mit sich bringt.

Die Ausstattung ist vielfältig! Als erstes erscheinen Teppich-, Parkett-, Laminat- und Fliesenböden aber unter einem jeden Teppich und Laminat befindet sich ein wundervoller Fischgrätenparkett… 2-Fach-Isolierglas-Fenster und Doppelkastenfenster, entzückende Küchenzeile,… und zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung stehen Gas-Thermen, Radiatoren und ein Kamin zur Verfügung! Alles ist vorhanden und auch alles in einem guten Zustand!

Die Lage ist einfach praktisch und perfekt! Auf den Marktplatz Burg Perchtoldsdorf, auf den Autobahnzubringer Brunn am Gebirge, ins Riverside, zu Heurigen, in die Wälder, zum Sport, in die Schulen,… alles ist nur einen Katzensprung entfernt und sollte es einmal öffentlich sein, so ist die Haltestelle Rodaun, einfach den „Hügel“ hinunter, zu erreichen. Besser geht es kaum noch!

Herrschaftlich Wohnen, in ausgezeichneter Lage!

Instandhaltungsfonds: ca. 16.895,10 EUR

Instandhaltungsrücklage: 136,99 EUR

Betriebskosten: 301,70 EUR

Betriebskosten (gesamt): 438,69 EUR

Kaufpreis: 558.000,00 EUR

Provision: 20.088,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.