



Inserat ID: 177176

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 450000€

Straße: Donauwörther Straße

2380 Perchtoldsdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ildiko Pari

Tel:

ip@immomaster.at

Wohnfläche: 80m²

Nutzfläche: 89m²

Balkonwohnung mit Tiefgaragenplatz paar Minuten von Marktplatz entfernt



Sie sehen hier eine sonnige, 3-Zimmer Wohnung mit einem Südbalkon, in entzückender, südlicher Gartenruhelage. Diese, mit einem Autoabstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ausgestattet, befindet sich nur wenige Gehminuten vom Freizeitzentrum sowie auch von dem historischen Zentrum Perchtoldsdorfs, von Schulen, Geschäften und Restaurants.

Das Gebäude ist ein Massiv-Ziegelbau aus dem Jahr 1981.

Alle Fenster sind doppelverglast, zudem werden in den nächsten Wochen in der ganzen

Hausanlage die neuen, einheitlichen "Actual Fenster" eintreffen und vom Hersteller eingebaut! Organisiert wurde dies von der Hausgemeinschaft.

Die Wohnung wird mit einer der günstigste Energiequellen, mittels Infrarotheizung, beheizt und wurde heuer größtenteils renoviert: Es wurde eine neue Küche eingebaut, mit Markengeräten ausgestattet und verfügt über Unmengen an Stauraum. Das Badezimmer wurde umgebaut und ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, sowie mit pastellfarbigen Fliesen versehen und wirkt somit klassisch und zeitlos elegant. Das WC ist extra untergebracht worden und ist mit einem Handwaschbecken und einem Staukasten ausgestattet. Der Boden ist mit Holzparkett verlegt und neu geschliffen.

Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und öffnet sich über den Balkon zum Garten. Die Wohnung befindet sich in einem sofort benutzbaren Zustand, es ist also keine Investition mehr nötig. Sie liegt im 2. Stock.

Die BewohnerInnen können frische Luft und funkelnden Sonnenstrahlen in Ruhe genießen.

Obwohl die Wohnung in Gartenruhelage liegt, ist sie mit folgenden Öffis super an den Verkehr angebunden: 3 Minuten Gehweg zum Autobus 3, 253, 254 und 259. Über diese Linien sind Liesing oder die Schnellbahn Station in Perchtoldsdorf sehr gut zu erreichen. Der Anschluss an die Autobahn benötigt 5 Minuten Fahrzeit! Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser sind auch nur ein paar Gehminuten entfernt. Restaurants und Bars gibt es ums Eck. Geschäfte und Einkaufszentren sind ebenso gleich erreichbar.

Mit großen Spaziergängen im Wienerwald und Perchtoldsdorfs Heide ist ein Erlebnis für Klein und Groß immer in Reichweite.

Ich empfehle diese ruhige, komfortable und charmante Wohnung in guter Lage für jede und jeden, dessen Genuss auch in den niedrigen Erhaltungskosten vollendet ist.

Möchten Sie mehr erfahren? Entdecken Sie mit uns Ihr nächstes Zuhause! Vereinbaren Sie mit uns einen baldigen Besichtigungstermin!

Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, Email: ip@immomaster.at

Energieausweis HWB 127 kWh/m²a Klasse C!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten (Notar) zzgl. 20% MwSt. - Rechtsanwalt als Vertagserrichter ist: Dr. Manfred Palkovits, Rudolfspl. 12, 1010 Wien

Möchten Sie mehr erfahren? Wir helfen Ihnen gerne dabei, ein passendes Zuhause für Ihre Familie zu finden. Entdecken Sie mit uns Ihr nächstes Zuhause ?

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet

werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.

Mehr Objekte finden Sie auf www.immomaster.at!

Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie vornehmen?

Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?

Anfragen bitte an: office@immomaster.at

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 -

<https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

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 <1.750m
Krankenhaus <2.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.250m
Höhere Schule <5.500m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m
Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.750m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 80m²

Nutzfläche: 89m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuерung: Elektro,

hwbwert: 70m²

hwbklassе: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 450000€

Nebenkosten: 165.78€

Kontaktinformationen

Vorname: Ildiko

Nachname: Pari

E-Mail: ip@immomaster.at