

Kontakt



Mag. Ursula Hensel

Telefon : +43/1/8909330
Mobil : +43 699 144 616 16
E-Mail : u.hensel@remax-emotion.at
Büro : RE/MAX Emotion in Wien-Penzing, MCZ Immobilien GmbH
Adresse : 1140 Wien, Linzer Straße 407
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: 3141/2840
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Niederösterreich**
Adresse: **2380 Perchtoldsdorf**
Kaufpreis: **€ 280.000,-**
Wohnfläche: **ca. 105,60 m²**
Zimmer: **3**

Beschreibung

Haus-Hälfte (Obergeschoss) mit Eigengarten zu attraktivem Preis!

Am Beginn des Kaltenleutgebner Tals, an der Grenze von Perchtoldsdorf zu Rodaun, bietet sich die einmalige Gelegenheit zu einem attraktiven Kaufpreis Eigentümer/in einer Haushälfte mit Gartenanteil zu werden. Konkret handelt es sich um die obere Etage eines 2-Familien-Hauses mit einer Wohnfläche von ca. 106 Quadratmetern und 2 Balkonen, die zusammen mehr als 40 Quadratmeter für erholsame Momente im Freien bereithalten. Die Wohnung im oberen Stock hat einen getrennten Eingang, einen eigenen abgeteilten Garten, auch die Gas- Strom und Wasserkosten werden getrennt abgerechnet.

Der Zugang erfolgt über eine großzügige Diele im Hochparterre, von der eine luftige Freitreppe ganz im Stil der 60er Jahre in das obere Stockwerk führt. Hier befindet sich das große Wohn-/Esszimmer sowie zwei (Schlaf)zimmer. Auch Küche, Bad und WC haben den ursprünglichen Charakter behalten und bieten Raum für eine persönliche Note und Renovierung/Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Besonderes Potential hat die sonnige Südterrasse, die dem Wohnzimmer vorgelagert ist und durch ihren Grünblick besticht. Ein zusätzlicher nordseitiger Balkon ist über ein kleines Kabinett erreichbar, das zum Beispiel als Arbeitszimmer oder begehbarer Garderobe genutzt werden kann.

Das ganze Haus steht im Miteigentum von 2 Familien, eine Parifizierung wurde noch nicht durchgeführt. Da die beiden Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang sowie unabhängigen Heizungs- und Stromkreisen und abgegrenzten Eigengärten komplett voneinander getrennt sind, ist ein Höchstmaß an Privatsphäre und Eigenständigkeit gewährleistet.

HARD FACTS

- ca. 105,6 m² Wohnfläche
- ca. 2 Balkone, insg. ca. 40,83, m²
- 3,5 Zimmer im OG plus 15 m² Diele im Hochparterre
- ca. 230 m² Gartenfläche
- ca. 13,5 m² Keller
- Gasetagenheizung, Elektroofen in der Diele
- Böden Parkett, Spannteppich, Fliesen
- Renovierungsbedarf (Elektrik, Bad, WC, Küche, tw. Böden...)
- Satelliten-TV
- Miteigentum (keine Parifizierung)
- Baujahr: ca. 1969

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft befindet sich am Ortsrand von Perchtoldsdorf zu Rodaun, nahe der Kaltenleutgebner Straße in einer Sackgasse mit vornehmlich Ein- und Zwei-Familien-Häusern. Die Umgebung ist grün, der Garten hat Altbaumbestand. Die vor dem Haus befindliche Bahn zum Zementwerk in Kaltenleutgeben wurde schon vor Jahren stillgelegt. Der Verkehr der Kaltenleutgebner Straße ist zwar im Garten wahrnehmbar, die Zimmer sind jedoch in die entgegengesetzte Richtung, nach Süden ausgerichtet und ruhig.

Entfernungen:

Nächste Bushaltestelle: 750 m, mehrere Linien, u.a. zum Bahnhof Liesing
Einkaufen: 880-1000 m: Supermärkte, Apotheke
Schulen: private Volks- und Mittelschule in 450 m, öffentliche Schulen in Rodaun und Perchtoldsdorf

FAZIT

Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit durch einen attraktiven Kaufpreis Eigentümer/in einer Haushälfte mit Gartenanteil zu werden und sich durch Renovierung und Modernisierung am Stadtrand von Wien ein Refugium nach eigenem Geschmack zu gestalten.

Zusätzlich zu dieser Haushälfte wird auch **ein angrenzendes** - nur mit einer Garage bebautes - **Grundstück in der Größe von 631 m² verkauft**. -> mehr Information!

Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe, kontaktieren Sie mich bitte schriftlich für die Zusendung des Exposés und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie Dritter und sind ohne Gewähr.

Haben Sie schon eine Finanzierung?

Bitte klären Sie diese vorab! Wir stellen gerne unverbindlich und kostenfrei einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Unsere Geschäftspartner sind die beide größten Anbietern am Markt, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie erzielen können!

Doppelmaklertätigkeit:

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer; 1,1% Grundbucheintragungsgbühr; ca. 1-3% Anwalt/Notarkosten für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zzgl. USt., ggfs. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes.

Kaufpreis: € 280.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche: ca. 105,60 m²
Gartenanteil 350,00 m²
Terrassenfläche: 40 m²
Kellerfläche: 13 m²

beziehbar ab: nach Vereinbarung
Zimmer: 3.5
Bäder: 1
WC: 1
Anzahl der Terrassen: 2
Möblierung: teilweise möbliert
Heizung: Gasetagenheizung
Baujahr: ca. 1969
Zustand: befriedigend
Geschosszahl: 3
Orientierung: N/S
Lärmbelastung: durchschnittliche Beeinträchtigung
HWB: 237.2 kWh/(m²a)
Klasse HWB: F
FGEE: 2.81
Klasse FGEE: E

Öffentliche Anbindung: Bus; **Lage:** Stadtrand, Grünlage, Sonnige Lage; **Ausstattung:** Geschirrspüler, Waschmaschine, Räume veränderbar; **Garten:** Privat;
Bauweise: Ziegelmassiv









