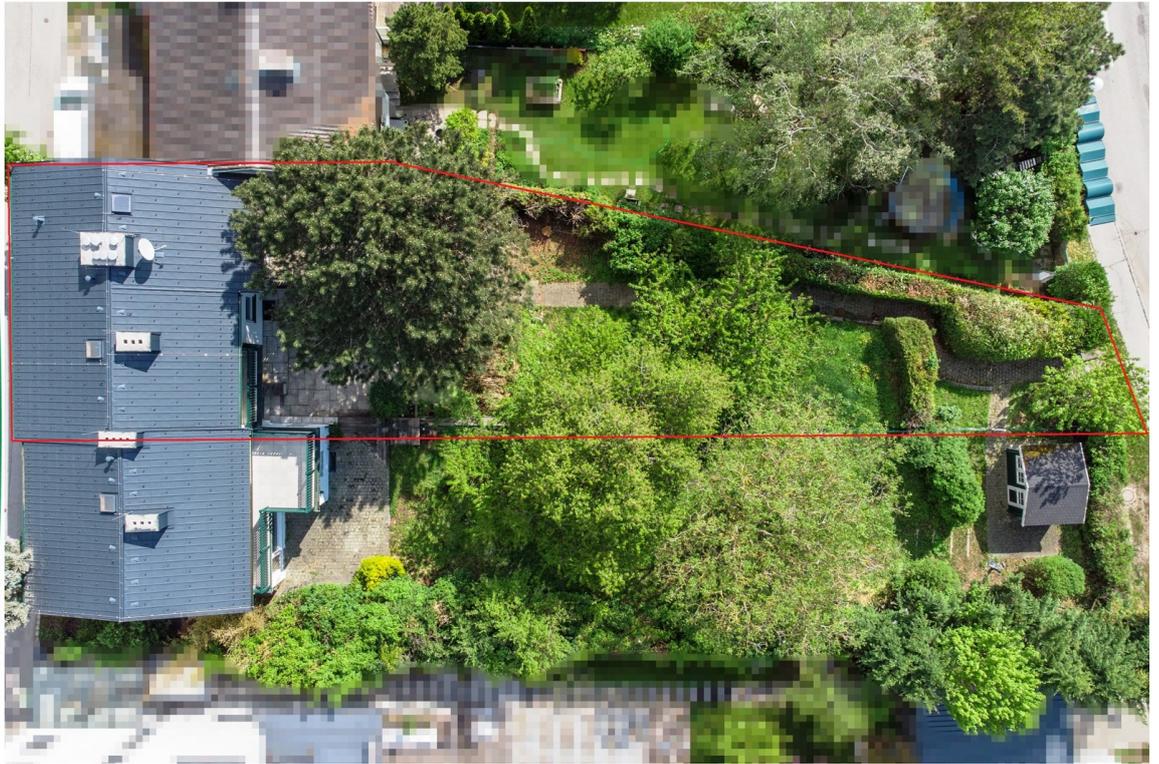


## Tirolerhofsiedlung - neu renoviertes Haus mit 5 Zimmern

immobilien  
**REISCHEL**



1b

**Objektnummer: 1090**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Wohnfläche:</b>	142,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	157,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,25
<b>Gesamtmiete</b>	1.670,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.320,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.453,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,27 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sasa Nika

Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9  
1230 Wien

T +43 1 336 8080 30  
H +43 664 396 38 30  
F +43 1 336 8080-80

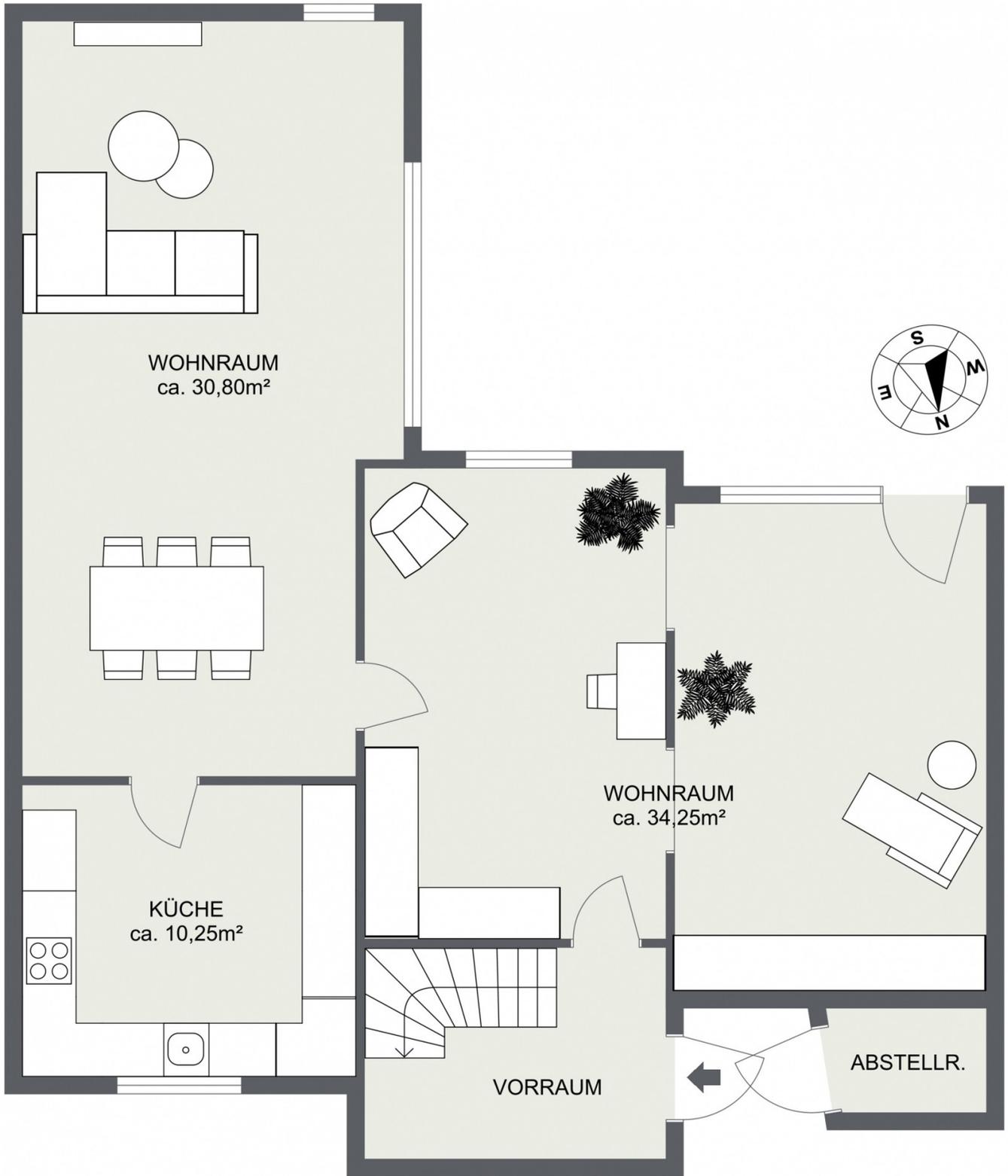


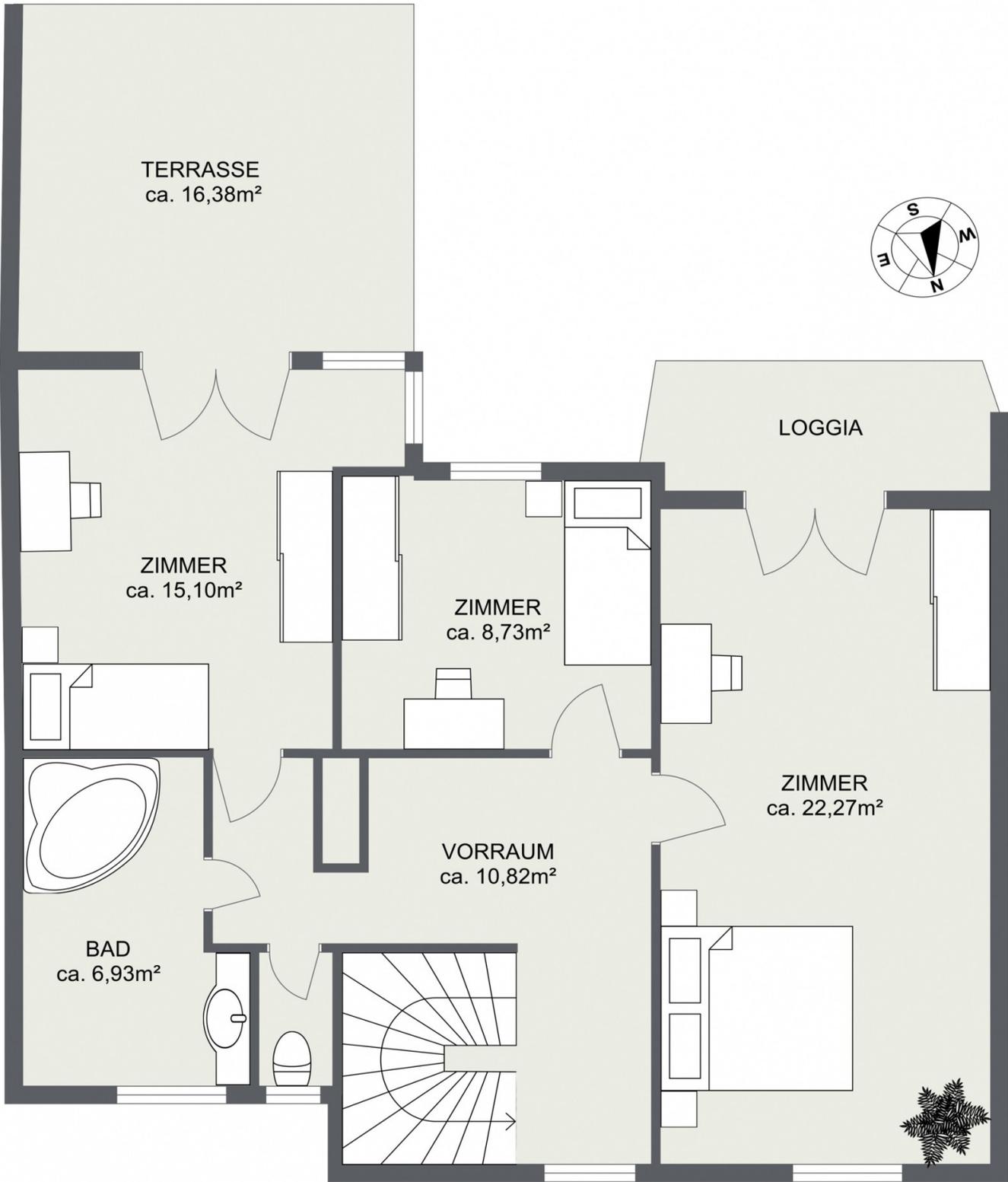












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein Einfamilienhaus in ruhiger Südlage mit idyllischem Garten in Perchtoldsdorf. Das 2023/24 renovierte Haus liegt im beliebten Ortsteil „Tirolerhofsiedlung“, eingebettet in den Weinbergen mit exzellenter Anbindung nach Wien über die A21. Im lichtdurchfluteten nach Süden ausgerichteten Haus befindet sich im EG eine gut ausgestattete Landhausküche und zwei sehr große Wohnbereiche. Einer der beiden kann auch sehr gut als Home-Office Bereich genutzt werden. Eine großzügige Terrasse schließt sich diesen Räumen gartenseitig an. Das OG besteht aus 3 Zimmern, einem Badezimmer mit Eckbadewanne und einer großen Terrasse. Das Haus ist teilunterkellert. Der ebene, südseitig orientierte Garten bietet bei einer Grundstücksgröße von 434 m<sup>2</sup> viel Grünfläche mit altem Baumbestand und einem Biotop. Nicht nur die große Terrasse im Garten, mit genügend Platz für Gartenmöbel, sondern auch die Terrasse im OG lädt zum Entspannen ein. Ein tolles Angebot für eine junge Familie, die ein gemütliches zu Hause in ruhiger, idyllischer Umgebung sucht und doch Wert auf eine gute Anbindung nach Wien legt. Der lebhafte Marktplatz in Perchtoldsdorf ist mit dem Auto oder Bus schnell zu erreichen. Hier finden sich neben den traditionellen Heurigen der Weinbauregion viele kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés, Schulen, das Freizeitzentrum und die Burg Perchtoldsdorf mit ihren zahlreichen kulturellen Veranstaltungen. Wien ist über die Außenring Autobahn A21 zügig zu erreichen. Die Busstation in Fußnähe des Hauses bietet eine gute Verbindung zur Schnellbahn nach Liesing.