

## **Loft im Dachgeschoss mit großer Dachterrasse!**



**Objektnummer: 310371**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Heckl, MBA**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling





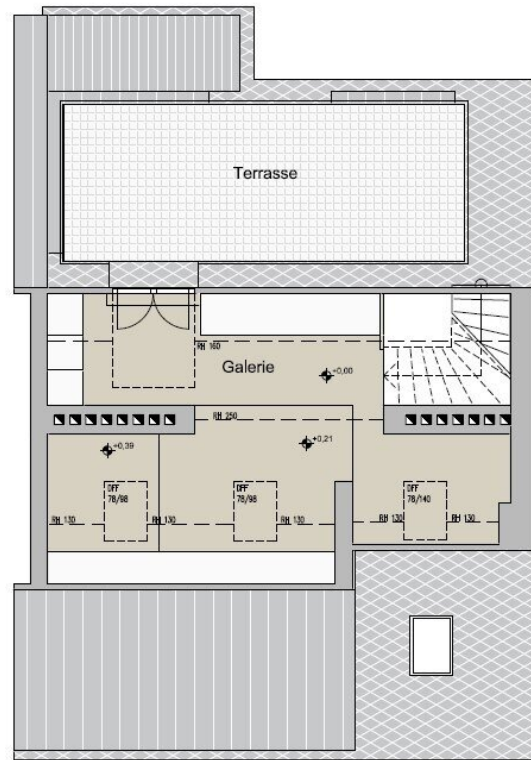
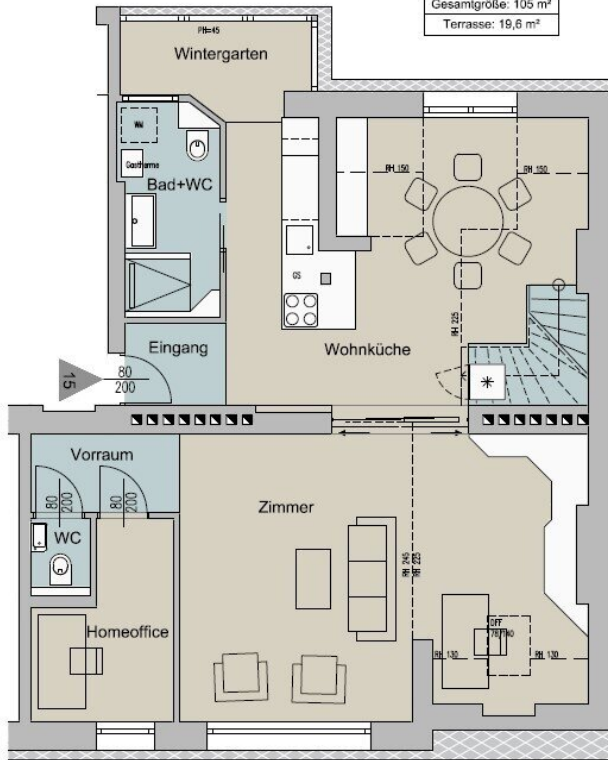




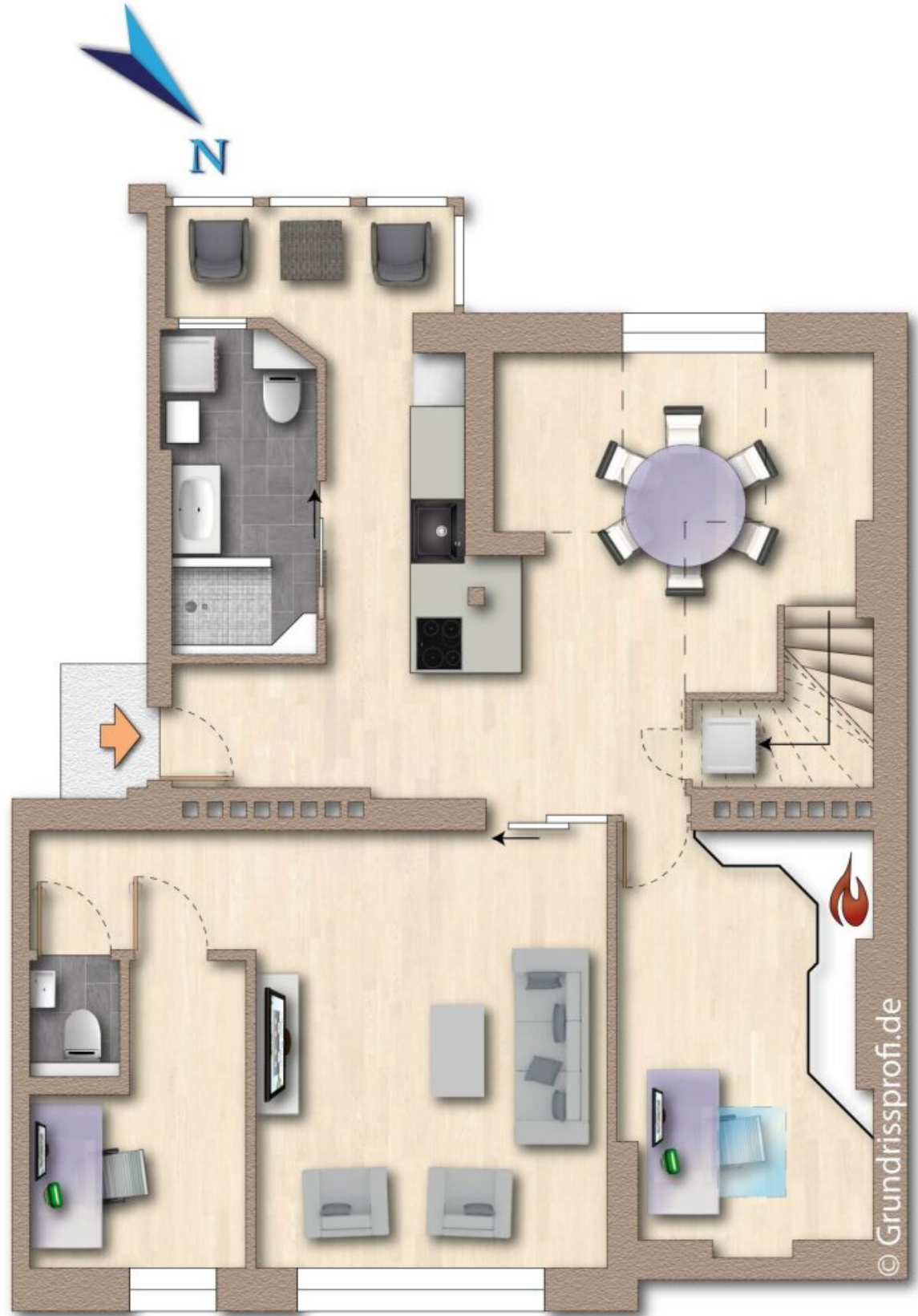


friends  
immobilien

**Top 15**  
 3.OG + DG  
 Gesamtgröße: 105 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 19,6 m<sup>2</sup>







© Grundrissprof.de



© Grundrissprof.de

## Objektbeschreibung

Diesmal darf ich Ihnen eine besondere Wohnung am Immobilienmarkt anbieten. Es handelt sich dabei um eine 2-geschossige, loft-artige Wohnung mit 105m<sup>2</sup> in den obersten Geschossen eines Hauses ohne Lift in sehr guter Perchtoldsdorfer Lage.

Im Untergeschoss erstreckt sich eine recht offene Wohnebene, in dem sich sowohl der Küchenbereich als auch der klassische Wohnbereich befindet. Hier könnte man auch noch ein Zimmer abtrennen (siehe dazu Planvorschlag). Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein Badezimmer mit Fenster, eine Extratoilette und ein Kabinett, welches bislang als Homeoffice Verwendung fand. Überdies genießt man in einer 'Relaxnische' - unweit der Küche - die Aussicht bei einem Gläschen Wein und einem guten Buch.

Der einmalige Ausblick aus dem Wohnzimmer ist hier aufgrund eines überdimensional großen Fensters, eines der vielen Highlights dieser attraktiven Immobilie.

Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss/Atelier. Auch hier ist der Wohnbereich völlig offen und lässt Ihnen als Käufer, kreativ, gestalterischen Freiraum. Apropos Freiraum: Als weiteres Highlight besticht dieses Loft mit einer riesigen Terrasse mit einem Ausblick den ich in meiner nahezu 20-jährigen Immobilienkarriere ausschließlich aus dem Luxussegment kenne...also auch hier Luxus, aber zum absoluten Schnäppchenpreis!!!

Da die Wohnung ursprünglich aus zwei Wohneinheiten bestand, welche 'zusammengelegt' wurden, gibt es zu dieser Wohnung zusätzlich 2 Kellerabteile!

Ein KFZ-Abstellplatz direkt vor dem Haus wird um € 20.000,- zusätzlich verkauft.

Zögern Sie bitte nicht und nehmen Sie mit mir Kontakt unter 0676/48 22 670 auf. Gerne stelle ich Ihnen diese Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin im Detail vor....vielleicht ist es der perfekte Wohnraum für Sie!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap