

**Nochmalige Preisreduktion: Toplage, unschlagbarer Preis
und eine großzügige Dachterrasse!"**



Dachterrasse m. Blick auf das Obje

Objektnummer: 1608_12227

Eine Immobilie von RE/MAX Solutions in Wien 1

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	151,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	57,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,93
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.60 %

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mag. Christian Probszt

RE/MAX Solutions in Wien 1
Mahlerstraße 5, Mezz.
1010 Wien

H +43 699/10 89 20 20















Objektbeschreibung

Ein Juwel in Perchtoldsdorf erwartet Sie! Diese luxuriöse Wohnung in der Salitergasse bietet ein einzigartiges Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von 151 m², einem "Weinkeller" im Erdgeschoss und einer großzügigen 57 m² großen Terrasse, erwartet Sie hier ein exklusives Wohnerlebnis, das seinesgleichen sucht.

Highlights im Überblick: Exklusive Ausstattung: Betreten Sie die Wohnung durch eine Sicherheitseingangstüre und genießen Sie die Wärme von Parkettböden in allen Wohnräumen sowie hochwertige Fliesen in den Nassräumen. **Wohnzimmer:** Die Terrassentüre im Wohnzimmer führt Sie auf die 80 m² große Terrasse mit einer 7 x 4 m großen Markise, die sich perfekt für gesellige Abende im Freien eignet. **Entspannung:** Entspannen Sie in einem der beiden Badezimmer, die mit ebenerdigen Duschen und zusätzlichen Heizstäben ausgestattet sind. **Gourmetküche:** Die voll möblierte Küche lässt keine Wünsche offen, mit einem Weinkühlschrank, Geschirrspüler, großem Herd mit Induktion und Dunstabzug. Der Kamin im Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre, die Klimaanlage in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro sorgt das ganze Jahr über für angenehmen Wohnkomfort. Zur Wohnung zugeteilt sind zwei Stellplätze. Die Kosten für den Ankauf pro Stellplatz belaufen sich auf €10.000,-, Gesamtkosten 2 Stellplätze €20.000,-

Eckpunkte: -151 m² WNFL, zusätzlich ein „Weinkeller“ im EG, sowie 80 m² Terrasse mit Hütte (Hütte : Innenhöhe max. in etwa 170 cm) -Sicherheitseingangstüre -Alle Fenster dreifach isoliert und mit Jalousien (außen) versehen -Terrassentüre im WZ -7 x 4 m große Markise -Terrassentüre im Schlafzimmer mit Gitterbrüstung -Abstellraum bzw Garderobe gleich neben dem Eingang von Top -Lichtkuppe im Stiegenhaus (neu eingebaut), öffnet und schließt automatisch mit Schlüssel -Alarmanlage -Kaminabzug für Heizkamin im Wohnzimmer -Kamin mit Glasabdeckung -Klimaanlage (4 Anlagen) in WZ (2 Stück), SZ und Büro, jede einzeln steuerbar -Parkettböden in allen Wohnräumen -Fliesen in den Nassräumen -Bäder voll eingerichtet und funktionsfähig (insg.2 Bäder und 2 WCs) -Zusätzliche Heizstäbe in den Bädern -Alle sanitären Anlagen in den Bädern – ebene Duschtassen -Begehbare, voll möblierter Kleiderschrank -Gegensprechanlage mit Kamera -2 Abstellplätze (4 und 5) im Eigentum zum Top- Kosten pro Stellplatz €10.000,- -Kabelanschluss -Küche voll möbliert, inkl TK und Kühlschrank, Weinkühlschrank, GS, Herd mit Induktion (100 x 80), Dunstabzug -In eigenem Raum, voll möbliert, Waschmaschine und Trockner

Lage: Die Salitergasse liegt im Herzen des österreichischen Städtchens Perchtoldsdorf. Der Ort ist ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen und Einheimische, die sich von der malerischen Landschaft und dem reichen kulturellen Erbe verzaubern lassen möchten. Die Salitergasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum der Stadt, das sich durch seine vielen alten Gebäude auszeichnet. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich auch der Marktplatz mit seinem imposanten Rathaus. Das Umfeld der Salitergasse ist geprägt von einer Vielzahl an Grünflächen, die zu Spaziergängen und Radtouren einladen. Der nahegelegene Wienerwald bietet eine wunderschöne Kulisse für Wanderungen oder Ausritte. Auch das Schloss Perchtoldsdorf ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Besichtigungstouren ein. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich auch die U-Bahn-Station Perchtoldsdorf, die den direkten Anschluss an Wien ermöglicht. Zudem gibt es in der Umgebung verschiedene

Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés für jeden Geschmack. All dies macht die Salitergasse zu einem idealen Standort für alle, die Ruhe und Entspannung suchen, aber trotzdem nicht auf Komfort verzichten möchten. Rechtliche Hinweise: Gemäß den gesetzlichen Vorschriften weisen wir als konzessioniertes Maklerunternehmen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin und deklarieren unsere Tätigkeit als Doppelmakler. Bitte beachten Sie alle dem Mail mit dem Exposé beigefügten Unterlagen betreffend unsere Aufklärungspflichten. Die Zahlung der vorgenannten Provision wird auch für die Fälle vereinbart, dass der Anbotsteller - außer für den Fall der berechtigten Ausübung des Rücktrittsrechtes nach § 3, 3a oder 30 a KSchG - von diesem Anbot bzw. vom abgeschlossenen Rechtsgeschäft ohne wichtigen Grund zurücktritt oder die Ausführung des Rechtsgeschäftes wider Treu und Glauben vereitelt (§ 15 Abs 1 Z 1 MaklerG). Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei 57.

zwä 6 k

rme Wh/

bed (m²

arf: a)

Fak 0.9

tor 3

Ges

amt

ene

rgie

effiz

ienz

:

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten! Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen zum allgemeinen Schutz die Möglichkeit bieten, eine Video-Live-Besichtigung in Anspruch zu nehmen. Im Falle persönlicher Besichtigungen werden wir uns bemühen, größtmöglichen Abstand zu halten und Hygienemaßnahmen zu ergreifen, die ein Infektionsrisiko so weit wie möglich minimiert.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 01/714 83 70 oder unter www.remax-solutions.at. Wir freuen uns von Ihnen zu hören!