

sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus im Grünen in der Tirolerhof Siedlung



Objektnummer: 25345

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	614,00 m ²
Keller:	98,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 288,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

















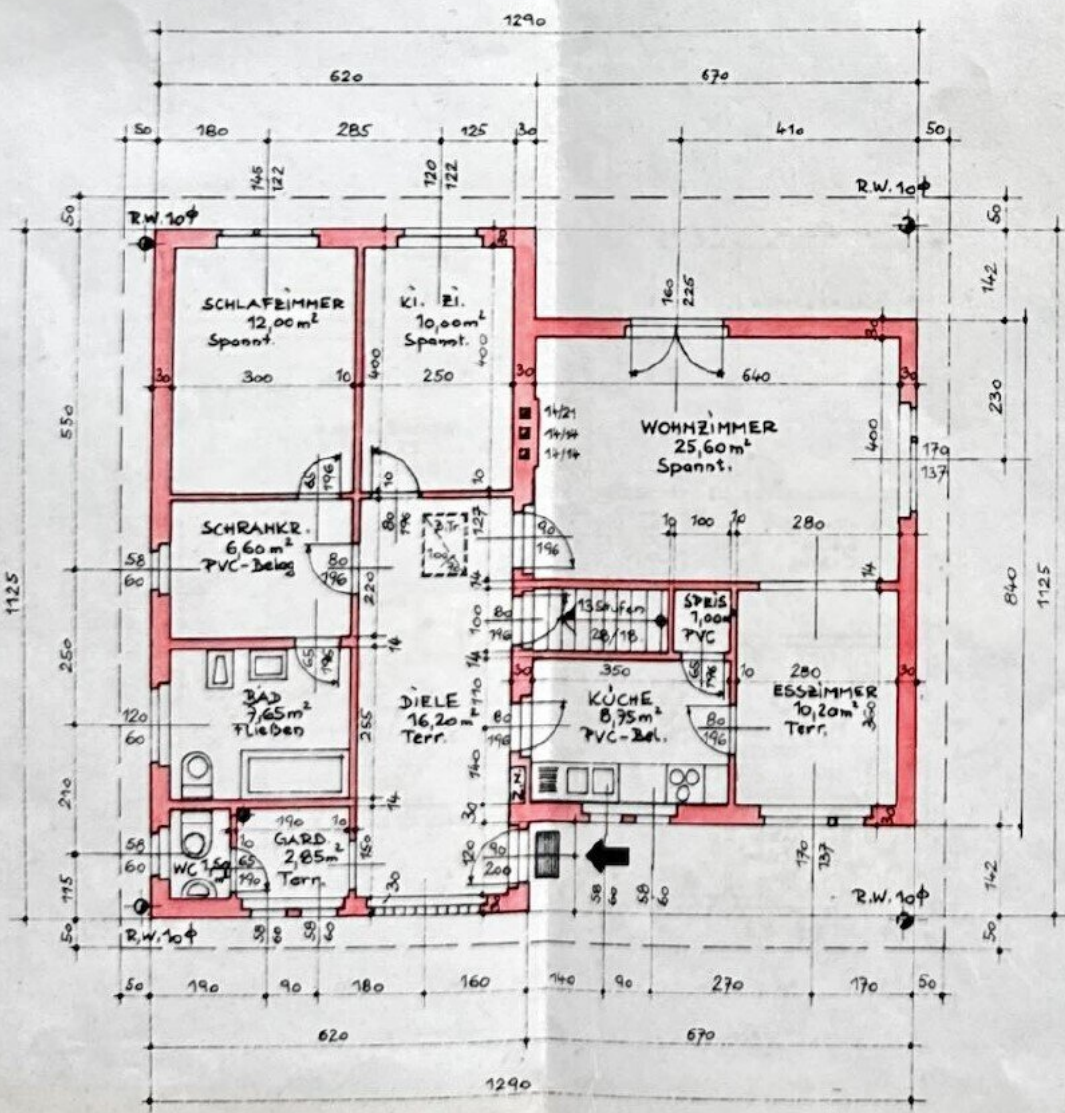


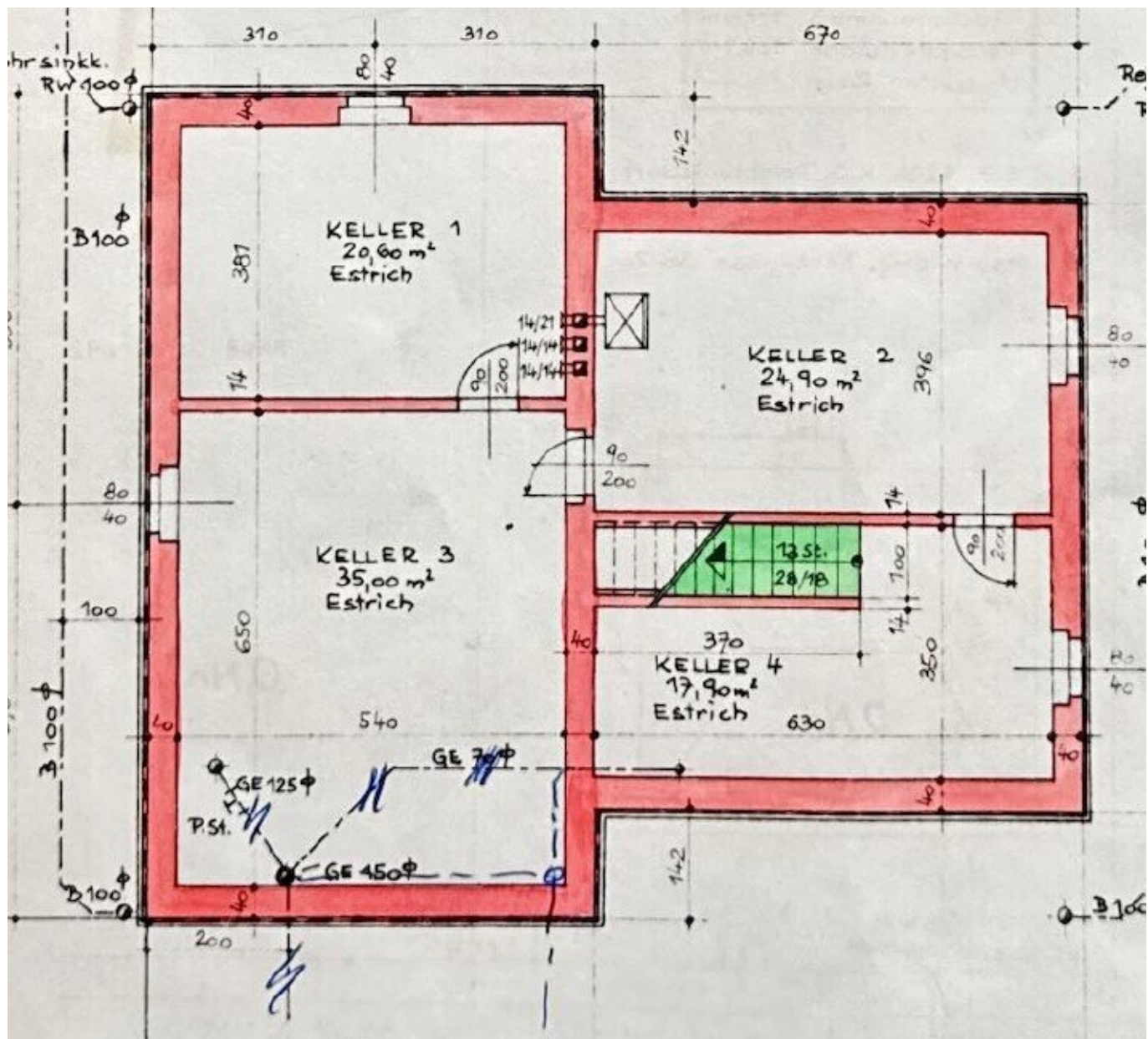


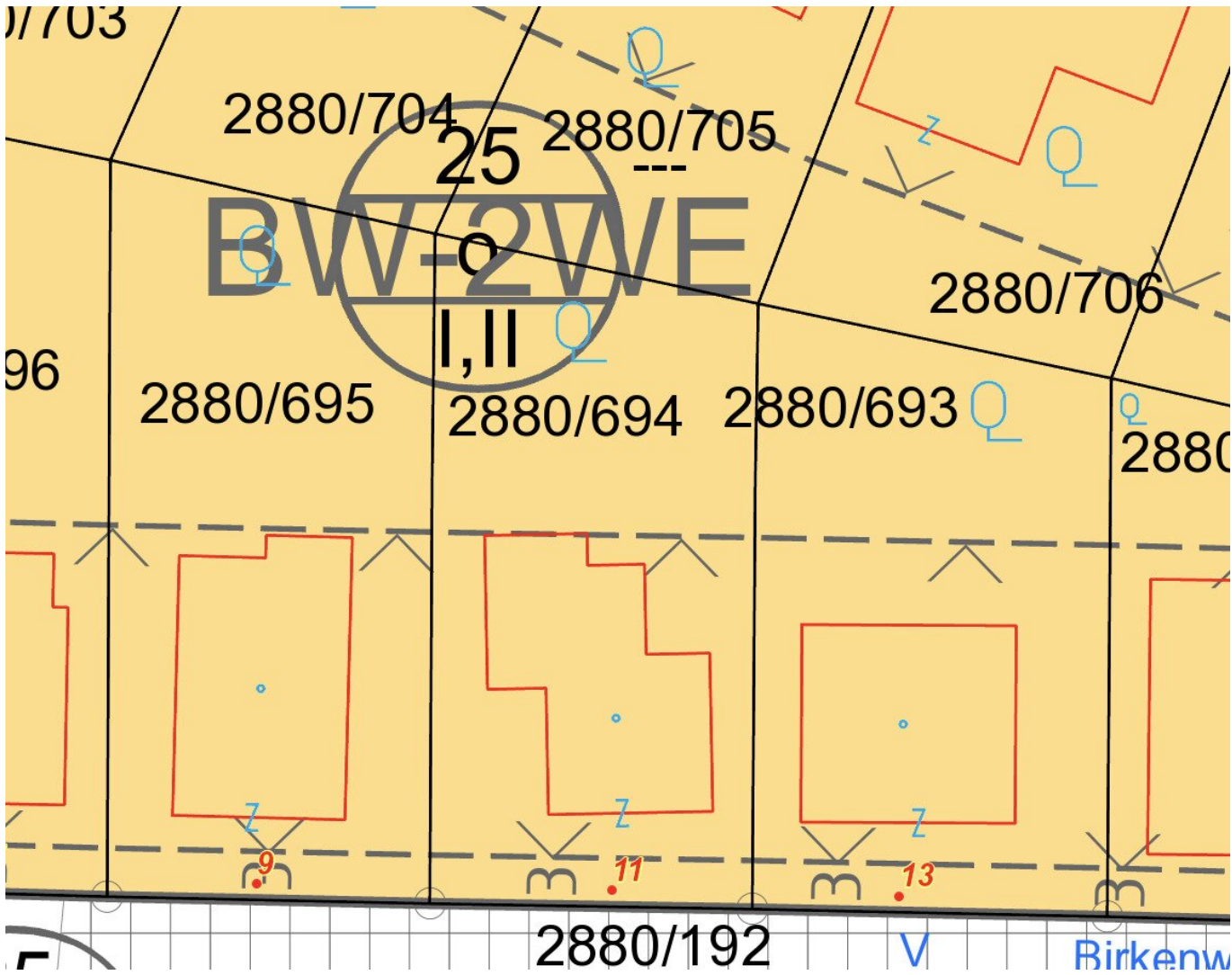












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Bitte senden Sie uns eine Anfrage über das Kontaktformular, sofern Sie eine Besichtigung wünschen.

Wir melden uns dann verlässlich zur Terminvereinbarung.

Nutzen Sie gerne unsere [Videobesichtigung](#) auf unserer Homepage.

Herzlichen Dank!

Das Haus.

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in der naturnahen & familienfreundlichen Tirolerhof-Siedlung in der Gemeinde Perchtoldsdorf. Auf rund 770 m² Eigengrund finden Sie einen beeindruckenden Altbaumbestand und viel Privatsphäre vor. Mit einer Nutzfläche von rund 200 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Folgende Räume stehen im Erdgeschoss mit rund 102 m² zur Verfügung:

- zentraler Vorraum mit Platz für Garderobe
- eine separate Küche mit Zugang zur Speisekammer
- ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und dem traumhaften Garten
- ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- en-suite Badezimmer mit Wanne und Toilette
- ein Kinderzimmer
- ein Gäste WC mit einem Handwaschbecken

Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Kellerbereich (rd. 98 m²) mit 4 großen und flexibel nutzbaren Räumen. Aktuell befindet sich hier ein Kellerstüberl, eine Sauna & Heizsystem und 2 große Abstell-/Wirtschaftsräume. Unterhalb der Terrasse befindet sich weiters ein vom Garten aus begehbare großer Abstellraum, der als Werkstatt und Lager dient. Weiters befindet sich unweit des Hauses (ca. 80 Meter / 1 Minute zu Fuß) eine Einzelgaragenbox mit einem vorgelagerten Abstellplatz im Freien, welche im Kaufpreis enthalten sind.

Das Haus selbst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wobei die technischen Einrichtungen alle bis zuletzt genutzt waren und funktionstüchtig sind. Das Heizsystem wurde noch im Jahr 2022 erneuert. Mit diversen Adaptierungen finden Sie hier ein ideales Angebot für eine junge Familie, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Umgebung sucht und gleichzeitig Wert auf eine gute Anbindung nach Wien legt.

Laut Flächemwidmungsplan liegt das Grundstück im Bauland-Wohngebiet, maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück, Bauklasse I, II, offene Bauweise, Bebauungsdichte 25. Die Garagenbox ist als Verkehrsfläche-privat gewidmet.

Die Lage.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl der Bus als auch der Autobahnanschluss sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Objekt befindet sich am Birkenweg direkt im Grünen. In der näheren Umgebung befinden sich die Gemeinden Gießhübl, Maria Enzersdorf, Hinterbrühl und Perchtoldsdorf, welche gute Infrastruktur, sowie ein breites Spektrum an Gastronomie bieten. Direkt vor der Haustüre laden der Naturpark Föhrenberge, die Perchtoldsdorfer Weinberge und in weiter Folge die Perchtoldsdorfer Heide und der Wiener Wald zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein.

Die Tennisplätze der Union Tirolerhof sind bequem zu Fuß erreichbar (ca. 350 m). In der Marktgemeinde gibt es eine gute Auswahl an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. Die nächstgelegene Schule, die International Highschool Herzogberg, befindet sich nur etwa 700 Meter entfernt. Eine Bushaltestelle ist in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Das Zentrum von Perchtoldsdorf erreichen Sie in etwa in 10 Minuten, während der Bahnhof Wien Liesing in ca. 20 Minuten erreichbar ist.

Die ruhige, grüne Lage garantiert Erholung und Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Einfamilienhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf ihre Anfrage!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap