

## **Erstbezug - Maisonettewohnung mit einem traumhaften Wohnkomfort**



Wohnung

**Objektnummer: 3056\_1461**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	1,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 17,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	947.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

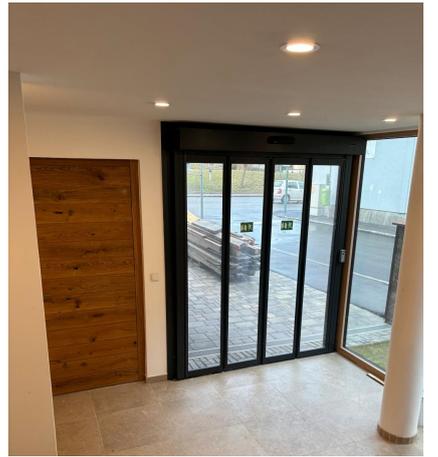


**Maria Kohler**

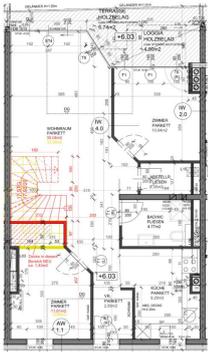
ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

H +43 664 158 5055







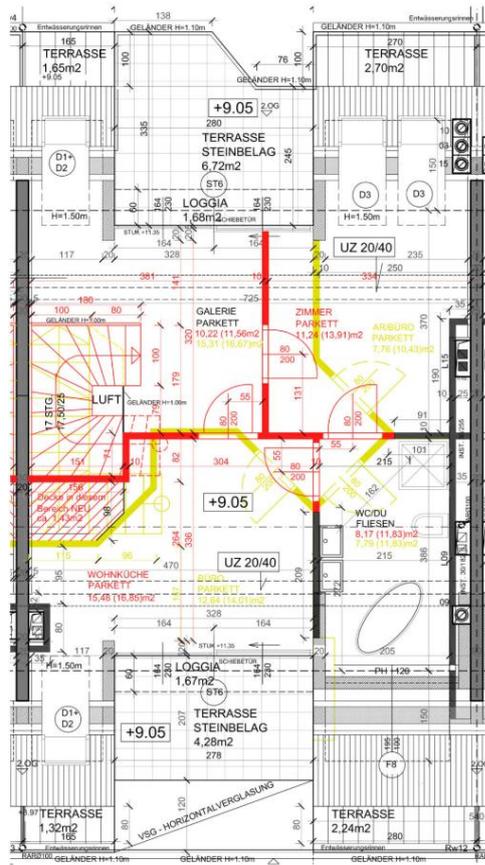


TOP 15/1  
117,00m<sup>2</sup>  
1,16 Personen

**TOP 15/1**  
**2. OBERGESCHOSS**

Wohnnutzfläche:	117,00 m <sup>2</sup>
TOP 15/1 000:	114,15 m <sup>2</sup>
TOP 15/1 001:	11,85 m <sup>2</sup>
TOP 15/1 002:	11,00 m <sup>2</sup>
Terrasse:	4,79 m <sup>2</sup>
Lage:	1,00 m <sup>2</sup>

14.06.2023



TOP 15/2 DACHGESCHOSS	
Wohnnutzfläche:	117,06 m <sup>2</sup>
	116,85 m <sup>2</sup>
TOP 15/1 2.OG.	71,95 m <sup>2</sup>
TOP 15/2 DG.	45,11 m <sup>2</sup>
73,35 m <sup>2</sup>	43,50 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse:</b>	1,65 m <sup>2</sup>
	6,72 m <sup>2</sup>
	2,70 m <sup>2</sup>
	1,32 m <sup>2</sup>
	4,28 m <sup>2</sup>
	2,24 m <sup>2</sup>
	18,91 m <sup>2</sup>
<b>Loggia:</b>	1,68 m <sup>2</sup>
	1,67 m <sup>2</sup>
	3,35 m <sup>2</sup>
WOHNHAUSANLAGE Wiennergasse 102a / Adam Strenninger-Gasse A-2380 Perchtoldsdorf	

24.06.2023

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Maisonettewohnung bietet exklusiven Wohnkomfort in einer begehrten Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 117,06 m<sup>2</sup> erstreckt sie sich über zwei Etagen und befindet sich im Erstbezug, was modernsten Wohnluxus garantiert. Nachhaltigkeit und Qualität stehen hier im Mittelpunkt. Highlights: - 5 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 separate WCs - 3 Loggien und 3 Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 33,90 m<sup>2</sup> - Fußbodenheizung für behagliche Wärme - Luft/Wasser Wärmepumpe für umweltfreundliche Heizung - Energiewert: HWB 17,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a) - Klasse A Lage: Die Lage in Perchtoldsdorf, nur einen Schritt von Wien entfernt, ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung sowohl im öffentlichen Verkehr als auch im Individualverkehr. Die Bushaltestelle "Schweglergasse" und die Nähe zu verschiedenen Buslinien (253, 256, 257, 258, 259) gewährleisten eine schnelle Verbindung zum Bahnhof Wien-Liesing (Südbahn) in 3-5 Fahrminuten. Für Naturfreunde bieten sich nahegelegene Parks wie die Perchtoldsdorfer Heide oder der Karl Zechmeister-Teich an. Die Bundesstraßen 12, 13 und 13a sowie die Südautobahn A2 und Außenringautobahn A21 sind ebenfalls gut erreichbar. Konditionen: Der Kaufpreis für dieses exklusive Angebot beträgt 947.000 EUR. Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage: 28.000 EUR. Maklerprovision: 3% des Kaufpreises, zuzüglich 20% Umsatzsteuer. Entdecken Sie Ihren exklusiven Rückzugsort am Rande des Wienerwalds! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 17.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme

bedarf: