

# Exposé

## Einfamilienhaus in Perchtoldsdorf

### Gepflegtes Einfamilienhaus mit Fernblick in Toplage Perchtoldsdorf



Objekt-Nr. **OM-338698**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Häusler  
Mobil: +43 664 73066713

2380 Perchtoldsdorf  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1987	Mietsicherheit	8.000 €
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Carports	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft verfügt über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer Gesamtnutzfläche von 270 m<sup>2</sup> sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit 60 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss bietet Fernblicke über Wien und den Wienerwald. Ein Giebeldach verleiht dem Objekt eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Kellergeschoss: Hobbyraum, Arbeitszimmer, Technik Raum, Waschküche, Lagerraum

Erdgeschoss: Diele, Gästezimmer, Badezimmer, WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche

Obergeschoss: Foyer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Garderobe, Abstellraum

Dachgeschoss: Nutzbar als Stauraum (begehbar)

Die großzügig gestalteten Wohnräume werden durch die harmonische Verwendung von Holz im Innenbereich geprägt, wodurch ein behagliches Ambiente entsteht. Die Ausrichtung der Fensterflächen in vier Himmelsrichtungen sorgen für ein lichtdurchflutetes, sonniges Zuhause.

Stilvolle Mahagoni Möbel und Türen aus Massivholz, Plafonds aus Holz sowie ein prominentes Treppengelände in Fichte Natur ergänzen die Holzarchitektur und verleihen ein hohes Maß an Wohnkomfort. Es ist sowohl eine möblierte als auch unmöblierte Vermietung möglich.

Abgerundet wird das Angebot mit einer sonnigen Terrasse mit Markise im Erdgeschoss, einem gemütlichen Balkon im Obergeschoss sowie einer privaten Garage, einem Carport, Abstellplatz für Fahrräder sowie einem Gartenhaus aus Holz.

Die südliche und westliche Ausrichtung der 580 m<sup>2</sup> reinen Gartenfläche bietet ideale Voraussetzungen für einen optionalen Außenpool. Ein Rosenbeet und eine blühende Hecken-Kollektion unterstreichen die Optik des Gartens.

Die Immobilie wird von einem privaten Anbieter (Nichtraucher ohne Haustiere) zur erstmaligen Vermietung angeboten. Bitte keine gewerblichen Anfragen.

## Ausstattung

Technische Ausstattung:

Elektroheizung mit regulierbaren Radiatoren

Anschluss für Kachelofen, Rauchfang vorhanden

Ochser Wärmepumpe für Warmwasser

Einbauküche, Alarmsystem, Lichtsensoren

Gartenbewässerungssystem

Telefonanschluss, Satelliten TV

Internet mit optionalem Glasfaseranschluss

Fassadendämmung mit Vollwärmeschutz

Doppelte Dach und Kellerisolierung

Gesamter Energiebedarf: 15,000 kWh pro Jahr

Gesamter Wasserverbrauch: 250 m<sup>3</sup> pro Jahr

Heizwärmebedarf /Energieeffizienz: Klasse C

Kohlendioxidemission (Treibhausgase): Klasse B

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Monatliche Kostenaufstellung:

Mietzins (Kaltmiete) € 2400

Betriebskosten Gesamt € 200

Strom inklusive Heizung € 200

Wasserverbrauchskosten € 40

-----

Gesamtkosten (inkl UST) € 2,840

## Lage

Das Familienhaus liegt in Perchtoldsdorf (Ortsteil Tirolerhof) in idyllischer Lage, die Natur und Wohnkomfort vereint. Es gibt eine gute Verkehrsanbindung zur Auffahrt A21 und somit der Westautobahn, Südautobahn und Flughafenautobahn. Eine Busstation mit Verbindungen zum Bahnhof Wien-Liesing befindet sich 200 Meter vom Haus entfernt.

Der Perchtoldsdorfer Wald ist Teil des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald. Den Waldrand des Naturparks Föhrenberge und die angrenzenden Weingärten erreicht man in nur 5 Minuten zu Fuss. Ebenfalls befindet sich ein Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe.

Das Anwesen befindet sich in einer Zufahrtsstraße für Anrainer. Das Eingangsportal erreicht man über einen Treppenaufgang mit Windfang. Die ruhige Lage und die durchdachte Bauweise machen es zu einem Ort der Erholung und Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Südostansicht

# Exposé - Galerie



Eingang Erdgeschoss



Foyer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Terrassenzugang

# Exposé - Galerie



Esszimmer Erdgeschoss



Gartensicht

# Exposé - Galerie



Foyer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Untergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie

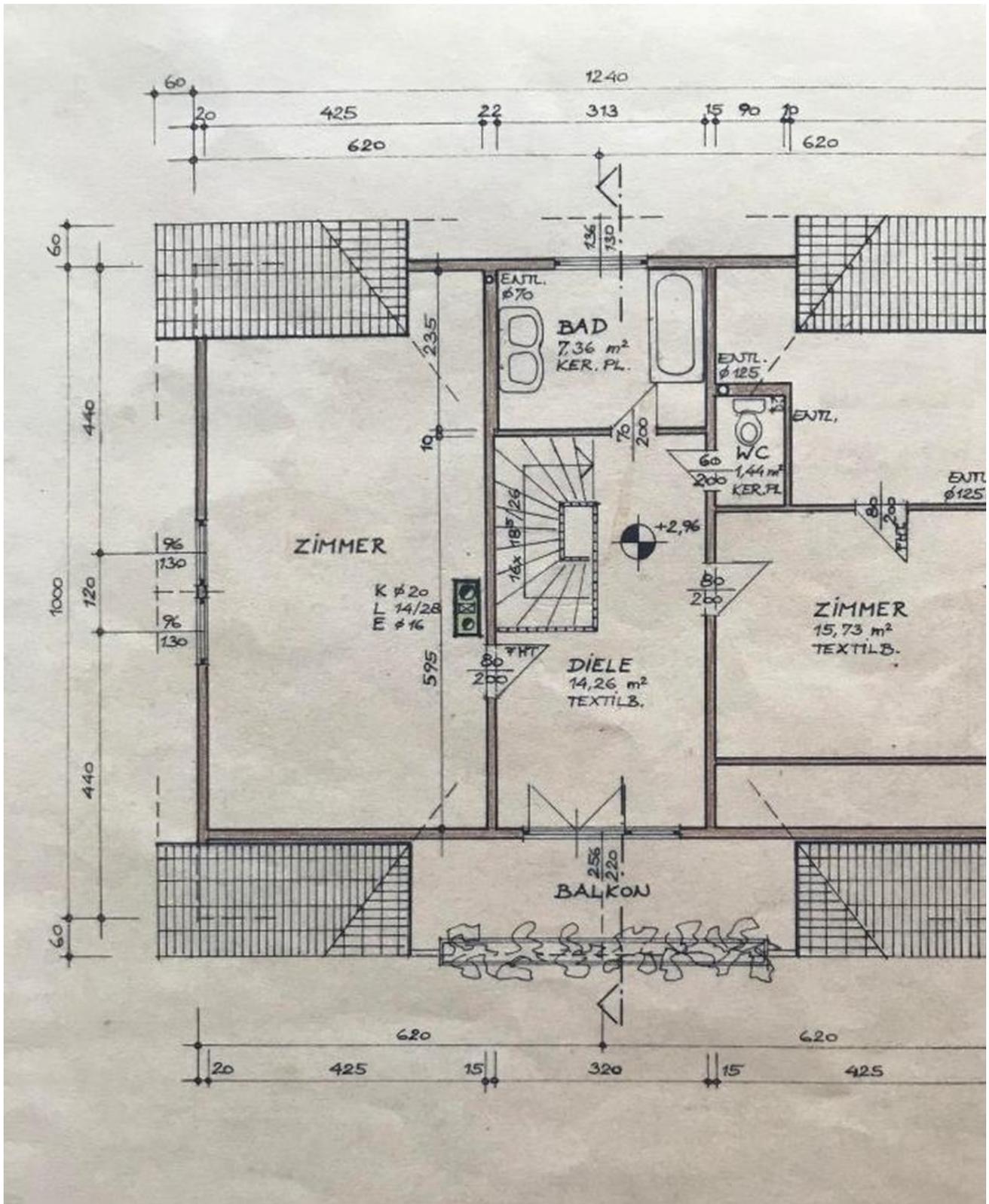


Schlafzimmer Obergeschoss



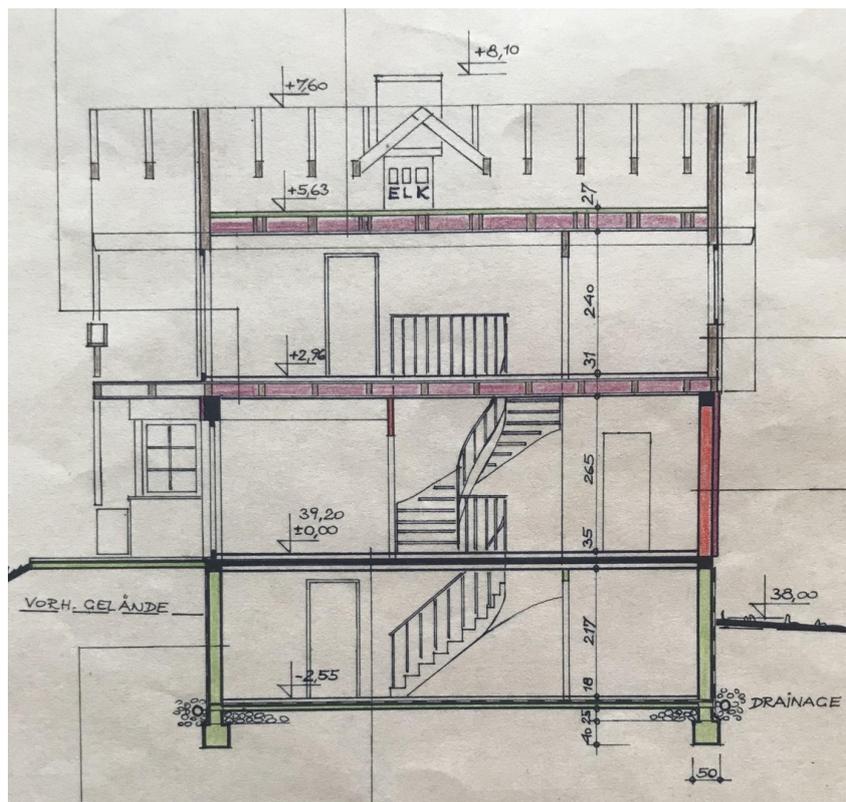
Fernsicht Wien

# Exposé - Grundrisse

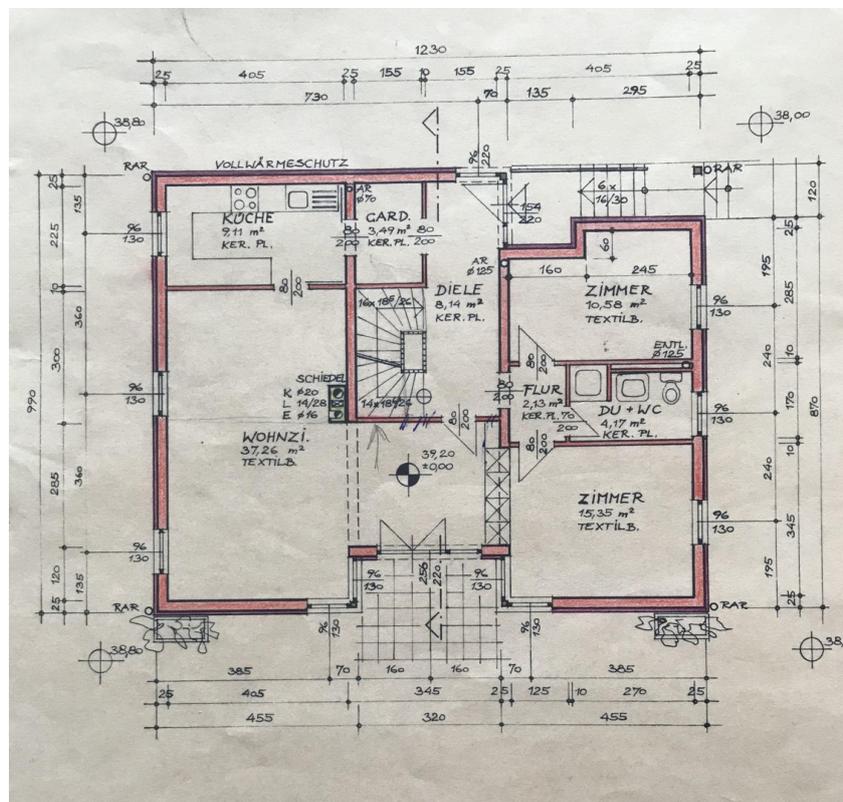


Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

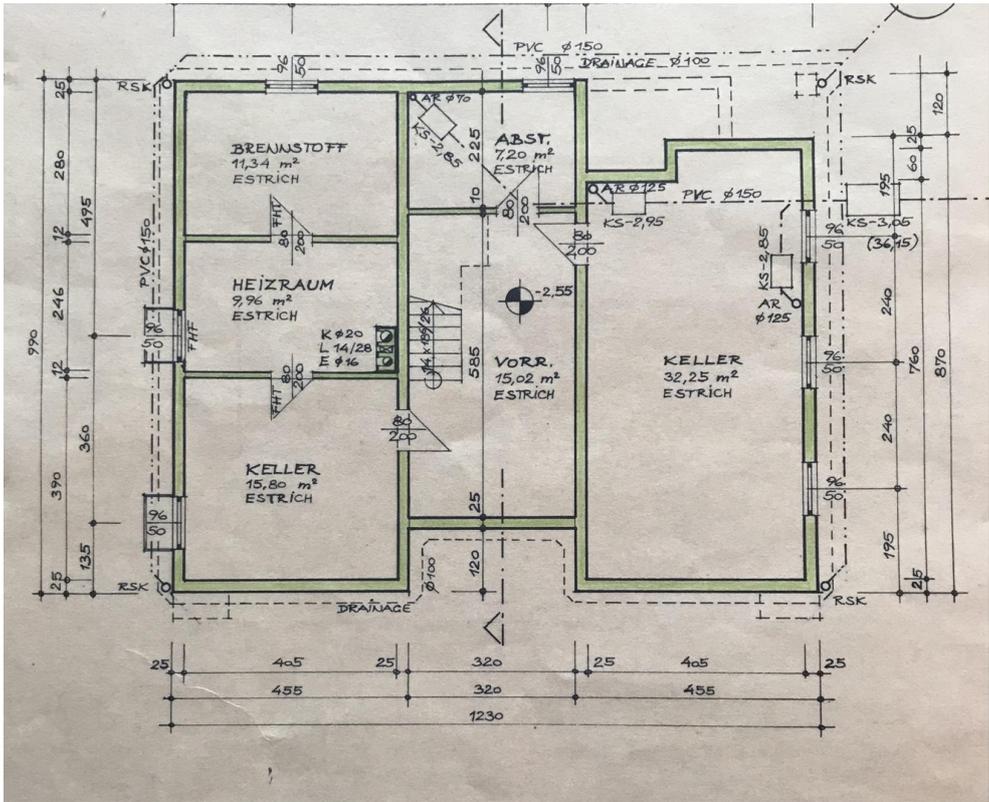


Etagenschnitt



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss