

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Perchtoldsdorf

### Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten in Perchtoldsdorf



Objekt-Nr. OM-341907

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Gruber

2380 Perchtoldsdorf  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	390,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.05.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- \* perfekt für Arbeit in Wien und Wohnen in Weinbaugegend
- \* entschleunigte Ruhelage mit viel Grün
- \* Baujahr 1985 aus Tonziegeln in Massivbauweise, baulich getrennt vom Nachbarhaus
- \* Wohnfläche OG und EG 115 m<sup>2</sup> plus 30m<sup>2</sup> warmer und 35 m<sup>2</sup> kalter Keller
- \* erneuerte und jährlich kontrollierte Vaillant Gasheizung – Fußbodenheizung, offener Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Stunden
- \* Erdgeschoß: Vorraum, Gäste WC, Küche mit Durchreiche, großzügiger Wohn/Essraum; Raumhöhe: 2,70m
- \* Obergeschoß: 4 Zimmer mit Vollholzboden, Bad/WC
- \* Keller: 3 Räume mit Fußbodenheizung und zusätzlicher Dusche für Fitness/Sauna..., 2 weitere Kellerräume kalt
- \* 390 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Beregnungsanlage, Terrasse und beleuchteter Weg mit Granitpflaster
- \* Sicherheitstüre, Fenster mit Rollläden und versperrbaren Griffen, Alarmanlage
- \* Energieausweis vorhanden
- \* Beziehbar ab Frühsommer 2025; Preis: EUR 749.000,- (privat, keine Provision)

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Kamin

## Lage

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Seitliche Ansicht

# Exposé - Galerie



Gartenecke



Überdachter Eingang

# Exposé - Galerie



Blick zum Essplatz



Essplatz

# Exposé - Galerie



Kamin



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad im Obergeschoß

# Exposé - Galerie



Blick in Obergeschoß Zimmer



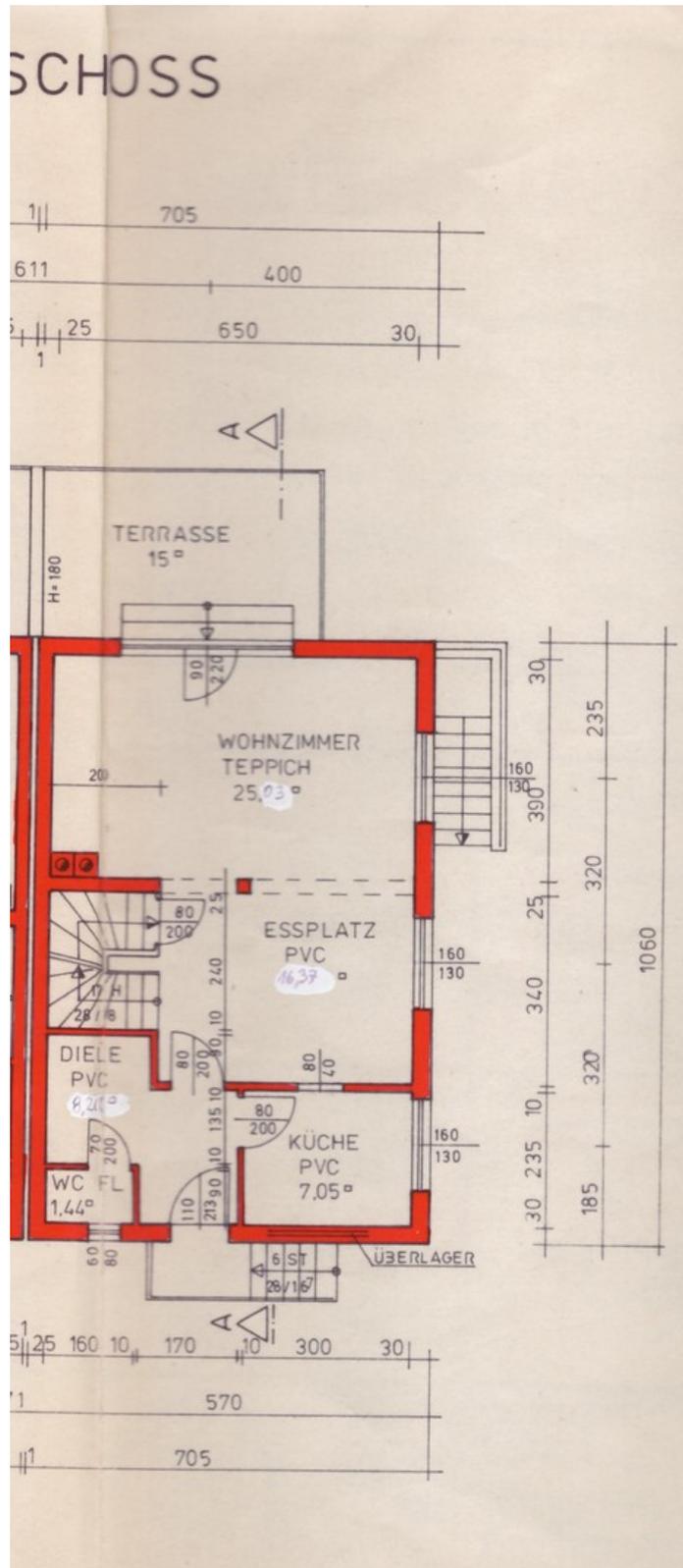
Waschküche im Keller

# Exposé - Galerie



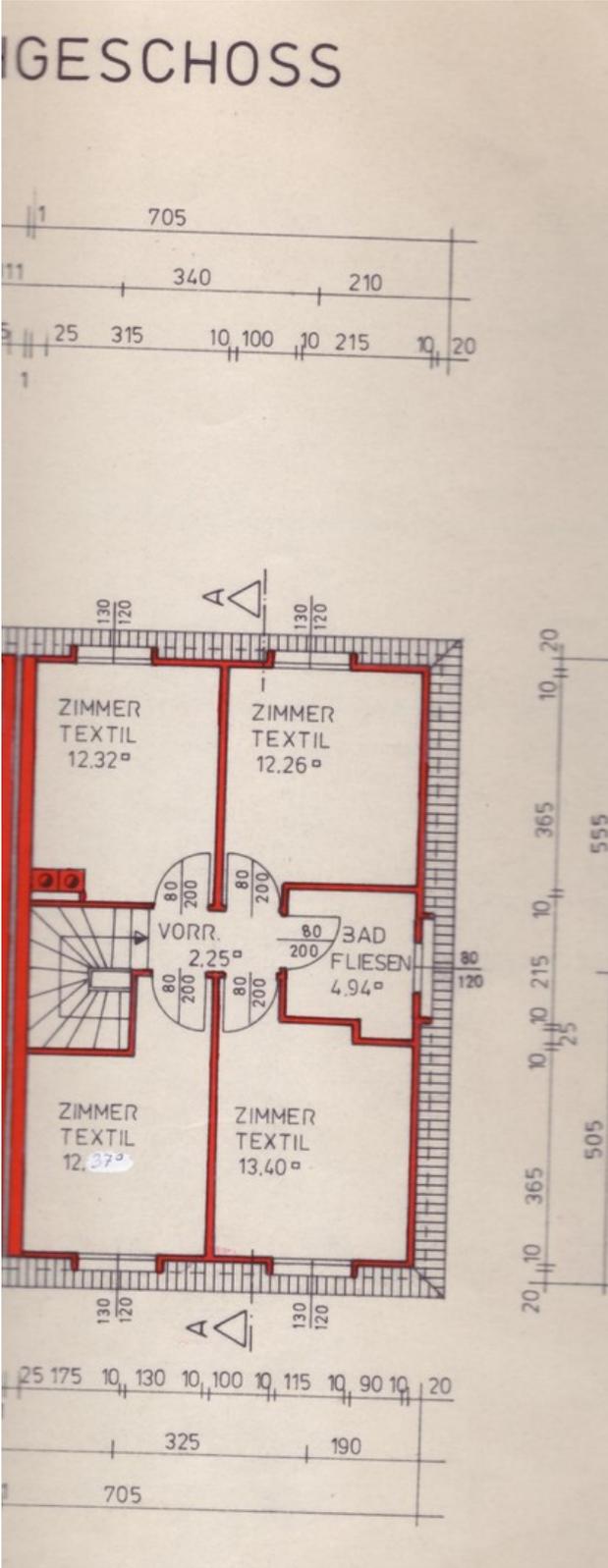
Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



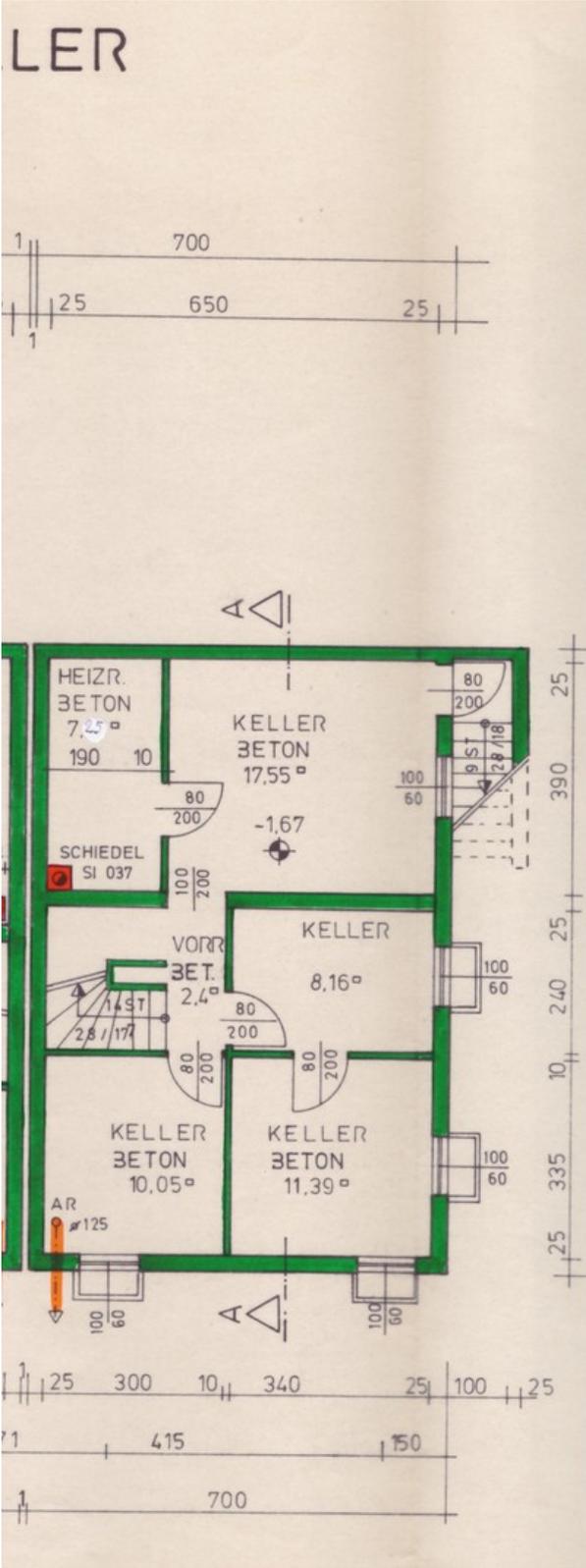
Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß