

2380 Perchtoldsdorf | Haus | Objektnummer: 528

Rohdiamant in Top Lage wartet in ein Juwel verwandelt zu werden - Perchtoldsdorf



WWW.NP-IMMO.AT



Ihre Ansprechpartnerin

Elisabeth Pajor

Geschäftsführung

+43 676 842 372 224

elisabeth.pajor@np-immo.at

www.np-immo.at



Rohdiamant in Top Lage wartet in ein Juwel verwandelt zu werden - Perchtoldsdorf

Lage

Beste Perchtoldsdorfer Lage - Perchtoldsdorf bildet die Brücke zwischen Stadt und Land. Das wunderschöne mittelalterliche Zentrum von Perchtoldsdorf besticht durch seine Burg und dem spätgotischen, freistehenden Wehrturm als Wahrzeichen des Marktes. Kulturinteressierte und Weinliebhaber kommen im schönen Perchtoldsdorf auf ihre Kosten. Umgeben von wunderschönen Wandermöglichkeiten auf der Perchtoldsdorfer Heide oder für längere Spaziergänge im Begrischpark stehen Natur- und Sportbegeisterten alle Türen offen. Für Familien mit Kindern bietet Perchtoldsdorf insgesamt 4 Kindergärten, 5 Schulen, Angebote zur Nachmittagsbetreuung und zahlreiche Spielplätze, welche in wenigen Fußgehminuten zu erreichen sind. Das Freizeitzentrum in Perchtoldsdorf bietet ein Kletterzentrum, eine Sporthalle, einen Beachvolleyballplatz und auch Erholung in einer Bäderlandschaft und Saunawelt für Jung und Alt. Die Bushaltestelle Richtung Liesing oder Mödling ist in wenigen Metern gut zu erreichen. Mit dem Auto sind Sie in Kürze in Wien und der Flughafen Schwechat ist nur 20 Autominuten entfernt.

Beschreibung

Nahe dem Begrischpark und den Perchtoldsdorfer Weingärten liegt dieses **romantische Einfamilienhaus**, welches auf eine **liebevolle Familie** mit **geschickten Händen und grünem Daumen wartet**.

Im **Erdgeschoss** befindet sich eine Küche mit Essecke, von dieser aus man über einen kleinen Balkon (perfekt zum Kräuteranbau geeignet) mit Treppe direkt in den Garten gelangen kann.

Das Augenmerk fällt auf ein mit Biedermeier Tapeten und Stuckatur versehenes Esszimmer, ein Wohnzimmer mit offenem Kamin, ein Kabinett. Ein Bad mit Fenster, Badewanne und Toilette befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Das **Obergeschoss** ist aufgeteilt in eine Küche mit Essecke, einem kleinen Bad mit Badewanne, separate Toilette, zwei Schlafzimmer und einem Arbeitszimmer.

Genießen Sie nach Ihrem Arbeitstag die sonnige Nord/Ost Dachterrasse mit Weitblick über die Perchtoldsdorfer Heide bis über Wien - zu dieser Sie über eines der beiden Schlafzimmern gelangen.

Im **Souterrain** ist eine kleine von außen begehbbare Wohnung angelegt. Diese Wohnung verfügt über eine kleine Kochecke, ein kleines Bad und ein Schlaf- /Wohnzimmer.

Wirtschaftsraum, Kellerraum und Tank-/Heizbrennerraum sind ebenfalls im Souterrain vorhanden.

Das Haus wurde ursprünglich Ende des vorigen Jahrhunderts erbaut. Die letzte Renovierung hat in den 70/80er Jahren stattgefunden.

Geheizt wird mit einer Ölheizung - Der 5000 L Tank zur Heizung steht im Keller/Souterrain.



Der Garten verfügt über einen Pavillon mit offenem Kamin, ein Schwimmbecken mit Abdeckung.

Des Weiteren befindet sich eine Garage plus ein weiterer Abstellplatz im Vorgarten.
Die angegebenen Nutz- und Wohnwerte sind ca. Angaben. Alle Angaben beruhen auf Auskunft des Eigentümers.

PLÄNE UND FOTOS werden bei Interesse nach Kontaktaufnahme zugeschickt!

Sollten wir Ihre Interesse geweckt haben und Sie wünschen eine Besichtigung - freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und ein persönliches Kennenlernen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Sonstige Angaben

Jahrhundertwendevilla in Perchtoldsdorf

Kaufpreis € 710.000,-

Kaufnebenkosten € 71.000,-

Gesamtsumme Kauf € 781.000,-

Angenommene Sanierungskosten € 250.000,-

Summe Projektkosten € 1.031.000,-

Eigenmittel € 400.000,-

Kreditbedarf* € 631.000,-

monatliche Rate ab € 1.683,-**

*zuzügl. Finanzierungsnebenkosten

** bei der dargestellten Rate handelt es sich um eine unverbindliche exemplarische Berechnung auf Basis eines variablen Zinssatzes von 1% (Basis 3 M EURIBOR 06.03.2019) bei einer angenommenen Laufzeit von 35 Jahren für Kunden mit entsprechender Bonität. Tatsächliche Bedingungen für eine Kreditvergabe (Zinssatz, Laufzeit, Eigenmittelbedarf, Sicherheiten) werden erst im Rahmen der Kredit- und Bonitätsprüfung durch die kreditvergebende Bank festgelegt.



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 536 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 220 m ²	Beziehbar:	nach Absprache
Nutzfläche:	ca. 300 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Kellerfläche:	ca. 100 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 15 m ²	Lagebewertung:	sehr gut
Balkonfläche:	ca. 5 m ²	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Zimmer:	8	Erschließung:	vollerschlossen
Bäder:	3	Bauart:	Altbau
WCs:	3	Zustand:	vollrenoviert
Terrassen:	1	Baujahr:	1900
Balkone:	1	Letzte Sanierung:	2019
Garagen:	1		
Stellplätze:	1		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Boden:	Fliesen, Parkett, Teppichboden	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befeuern:	Gas, Öl	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick	Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Extras:	Alarmanlage, Swimmingpool, Außendusche

Preisinformationen

Kaufpreis:	710.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	210,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	21,00 €	Vertragserrichtungskosten:	NPZ Rechtsanwälte Dr Pajor 1% zzgl 20% Ust., zzgl. Barauslagen
Monatliche Gesamtbelastung:	231,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Weitere Fotos



NITSCH & PAJOR

IMMOBILIEN

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	3.500 m
Klinik	6.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	2.000 m
U-Bahn	4.500 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	7.500 m
Höhere Schule	6.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m
Geldautomat	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

