

**CWIMMO**

Claudia Welser Immobilien

M +43 676 713 92 80**E** office@cwimmo.at

Sonnbergstraße 53 B

2380 Perchtoldsdorf, Österreich

www.cwimmo.at

IMMOBILIENANGEBOT

Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial – Toplage mit Garten und Dachterrasse

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus im Wohnungseigentum. Hierbei handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes Wohngebäude, welches in massiver Bauweise um 1981 errichtet wurde.

Das Einfamilienhaus liegt versteckt im Sonnbergviertel und bietet rund 130 m² Wohnfläche zuzüglich Vollkeller, Dachboden und Wintergarten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum mit Gästetoilette, eine offene Wohnküche sowie ein Wohnbereich auf zwei Ebenen mit Kachelofen. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den privaten Garten, der das Haus umrahmt.





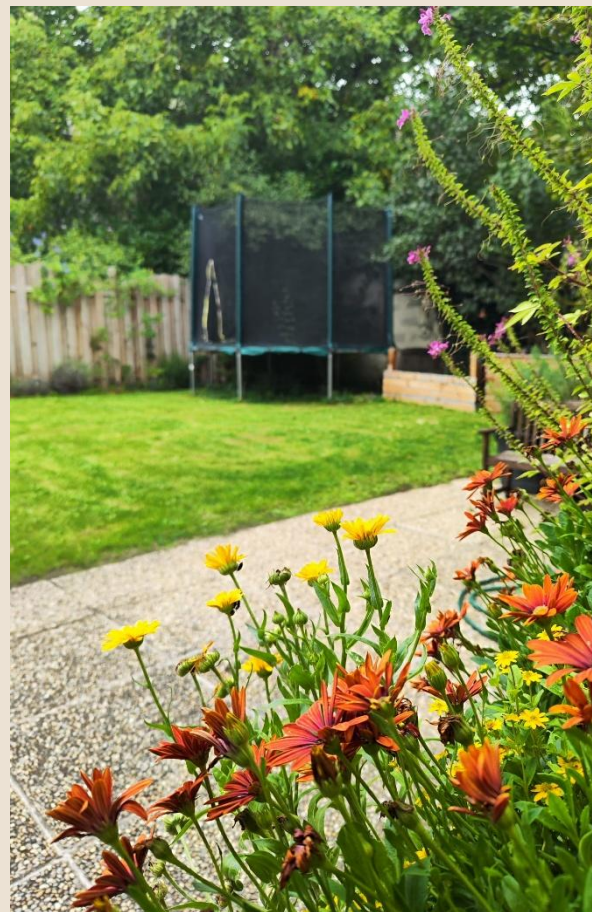
Das Obergeschoss verfügt über vier Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine separate Toilette.

Ein besonderes Highlight ist die rund 38 m² große Dachterrasse mit angrenzendem Wintergarten von ca. 11 m² und weitem Blick in Richtung Heide und Weingärten. Zusätzlich steht auf dieser Ebene ein Dachboden mit ca. 20 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Der Keller umfasst ca. 60 m² und bietet einen Gesellschaftsraum mit Kamin, einen Nassraum mit Dusche sowie Technik- und Wirtschaftsräume.

Laufende Modernisierungen in den letzten Jahren: Mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe wird das Haus mit Heizwärme und Warmwasser versorgt, unterstützt durch einen Warmwasserboiler mit Wärmepumpe, wodurch die Energiekosten niedrig bleiben. Eine Entkalkungsanlage ist ebenfalls vorhanden. Teilweise wurden Fenster erneuert, zudem fanden Sanierungen von Bad, Toilette und Dachterrasse statt.

Das Haus überzeugt durch solide Bauweise, einen sehr gepflegten Zustand und die ruhige, begehrte Lage.





Ausstattung, Haustechnik, Modernisierungen und Flächen

Errichtung

Massive Bauweise, Baujahr ca. 1981

Heizung & Haustechnik

- Kachelofen im EG und KG für feste Brennstoffe
 - Wärmepumpe für Warmwasser im Keller, Baujahr 2016 mit Warmwasserboiler, 160 Liter Speicher
 - Entkalkungsanlage, Erstinbetriebnahme 2017
 - Luftwärmepumpe für Heizung, Einbau 2022
 - Fußbodenheizung im EG und 1. OG mit aktiver Kühlmöglichkeit, Radiatoren im KG
- Optionale Erweiterung: WLAN-Modul für App-Steuerung und Ferndiagnose*

Elektrik & Sicherheit

- Sicherungskasten 2016 überholt

Fenster, Türen & Terrassen

- Terrassentüre EG, Einbau 2014
- Türe DG Wintergarten, Einbau 2020
- Dachterrasse, Sanierung 2020: Abdichtung, Wärmedämmung und neuer Belag
- 2 Fenster inkl. Rollläden im 1. OG, erneuert 2022

Innenausstattung/Räume

- Einbauküche, Baujahr 2014
- Badezimmer und WC im 1. OG, saniert 2018
- Toiletten im EG, saniert 2020
- Überwiegend Parkettböden

Wohnfläche lt. Plan: ca. 130 m²

Raumangebot: 5 Zimmer plus Nebenräume

Raumhöhe Wohnzimmer EG: bis 290 cm

Gartenflächen Hauptgarten: ca. 100 m²

Terrasse Erdgeschoß: ca. 30 m²

Kellergeschoßfläche: ca. 60 m²

Wintergarten im Dachgeschoß: ca. 11 m²

Dachbodenfläche: ca. 20 m²

Dachterrasse: ca. 38 m²

Grundanteil (Schätzung): ca. 235 m²

Verbaute Fläche: ca. 7,5 m × 11,5 m = 87 m²

Gesamtnutzfläche (KG bis DG): ca. 220 m²

Betriebskosten: mtl. € 462,19 pro Monat

Energiekosten Strom: mtl. ca. € 200,00

Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch

Energiekennzahl: HWB 99 kWh/m²a, Klasse C



KONTAKT:

Claudia Welser

+43 676 713 92 80

Kaufpreis: € 715.000,00

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen Grunderwerbsteuer (3,5 %), Grundbucheintragung (1,1 %) und Maklerprovision (3 % zzgl. 20 % USt.) an.