

# SCHÖN & MODERN! EFH in 1A Bauqualität in bester Grünruhelage! RESERVIERT!

2380 Perchtoldsdorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 6286/1111



Wohnfläche ca.: 140 m<sup>2</sup> - Zimmer: 5 - Kaufpreis: 1.190.000 €



## SCHÖN & MODERN! EFH in 1A Bauqualität in bester Grünruhelage! RESERVIERT!

Objekt ID	6286/1111
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	2380 Perchtoldsdorf
Kaufpreis	1.190.000 €
Wohnfläche ca.	140 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	390 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	215 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	74 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	2
Heizungsart	Ofenheizung, Fußbodenheizung
Heiztechnik	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2015
Zustand	neuwertig
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dielenboden, Dusche, Einbauküche, Estrichboden, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Neubau, Neubaustandard, Niedrigenergie, Rollladen, Separates WC, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Monatliche Kosten brutto	332,10 €
Sonstige Preisangaben	Heizkosten = Heizkosten & Stromkosten
Betriebskosten netto	135 € zzgl. Ust. 13.5 €
Heizkosten netto	153 € zzgl. Ust. 30.6 €



## Objektbeschreibung

-----KAUFANGEBOT LIEGT VOR-----

Eingebettet in eine **ruhige Wohngegend** mit schönem Altbaumbestand & mehrheitlich Einfamilienhäusern, befindet sich dieses **attraktive & neuwertige Niedrigenergiehaus** in begehrter Lage in Perchtoldsdorf! In **1A Bauqualität** errichtet, punktet dieses moderne Einfamilienhaus mit einem **zeitgemäßen & energieeffizienten Heizsystem**, einem äußerst gelungenen Grundriss sowie einem voll ausgebauten Wohnkeller.

Der **großzügige Wohn/Essraum** mit Panoramafenster verspricht aufgrund der **südseitigen Ausrichtung** viel Helligkeit auch an trüben Tagen. Die Fenstertüren sind nicht nur ein schickes Designelement, sondern ermöglichen auch einen vielseitigen Zugang in den Garten. Ein **gediegener, sehr schöner Dielenboden** aus Eiche, naturgeölt, unterstreicht die Behaglichkeit in allen Wohn- und Schlafräumen. Ein zentral platzierter **Schwedenofen** sorgt für wohliges Ambiente & Gemütlichkeit.

Die weiße Hochglanzküche ist klassisch abgetrennt. 2 große Fenster geben einen hübschen Blick ins eigene Grün frei.

Ein **zusätzliches Zimmer** im Erdgeschoss und 2 Bäder, sowie praktischerweise zwei getrennte Toiletten, ermöglichen Gästen einen angenehmen Aufenthalt. Ebenso eignet es sich ideal als **Home Office**.

Das Obergeschoß verfügt über **3 angenehm große & gut geschnittene Zimmer**, die mit einem Balkon verbunden sind. Praktischerweise befindet sich hier ein zweites Badezimmer mit genügend Platz für eine Badewanne & Walk-In-Dusche. Alle notwendigen Anschlüsse für die Installationen sind im Bad vorhanden, es wurde jedoch noch nicht zur Gänze fertig gestellt. Somit kann das Fliesen Design nach eigenem Geschmack noch mitbestimmt werden.

Im Untergeschoss wurde ebenso auf eine qualitativ hochwertige Ausführung Wert gelegt, sodass auch hier überall die **Fußbodenheizung** sowie alle Leitungen im Unterputz verlegt wurden. Zudem verfügt der **schön ausgebaute Keller** über einen tollen Partyraum und einen großen Einlagerung- und Technikraum.

**Auf höchste Qualität** wurde nicht nur bei der soliden **Ziegel-Massiv-Bauweise** Wert gelegt, sondern auch bei den **Qualitätsfenstern und Türen von Josko**, allesamt ausgestattet mit Rollläden bzw. Raffstores. Durch eine hochwertige **Aluminiumbeschichtung** bleibt die Farbe erhalten und aufwendiges Streichen ist überflüssig.

**Kurz & gut:** ein sehr schönes Einfamilienhaus mit äußerst gutem Grundriss & 1A Bauqualität in begehrter Lage in Perchtoldsdorf!

### **HIGHLIGHTS dieses Objekts:**

- **Niedrigenergiehaus** mit bester Energieeffizienz
- **Ziegelmassiv**



- **Top Lage** in Perchtoldsdorf
- Schöne Ausstattung mit **geölten Natur-Dielenböden**
- Weiße Hochglanzküche
- **2 Bäder** & getrennte Toiletten
- 3-fach verglaste **Fenster JOSKO** - Alu verkleidet
- Bodentiefe Fenster - viel Helligkeit
- **Elektronische Raffstores & Rollläden**
- **Optimale Raumaufteilung** mit 5 Zimmer
- Südseitig ausgerichtet
- **Wohnkeller** mit Fußbodenheizung / Partyraum
- **Äußerst geringe Betriebs- und Heizkosten**
- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**
- u.v.m.

### LAGE:

Malerisch am **Rande des Wienerwalds** gelegen in unmittelbarer Nähe zu Wien ist der beliebte Weinort Perchtoldsdorf bekannt für seine **hohe Wohn- und Lebensqualität**. Als Marktgemeinde mit **hübschem Stadtkern** und der historischen Burg im Zentrum ist sie im Süden Wiens **hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden**. Die nahe gelegene **Schnellbahn** mit guten Verbindungen nach Wien, sowie die A21, A2 und S1 in unmittelbarer Nähe, bieten eine optimale & schnelle Anbindung sowohl nach Wien, zum Flughafen als auch nach West & Süd.

Perchtoldsdorf bietet ein äußerst familienfreundliches Umfeld mit **sehr guten & vielseitigen Bildungsstätten** und ein **breites Freizeit-, und Kulturangebot**. Das beliebte Freizeitzentrum bietet Sportbegeisterten ein vielseitiges, ganzjähriges Programm und ein breites Spektrum von Aktivitäten, darunter Klettern und Baden im Sommer bis hin zu Eislaufen in den Wintermonaten.

Der **angrenzende Wienerwald** zum Wandern, Biken & Laufen erweitert die Vorteile, die "Ihr Zuhause" in Perchtoldsdorf zu einem perfekten Rückzugsort für die ganze Familie machen.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen und nähere Auskünfte, sowie eine ausführliche Besichtigung zur Verfügung.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

### VERKAUF & BERATUNG:

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem



Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung dieser schönen Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Lage

Sehr schöne und ruhige Wohngegend  
Beliebter Heurigenort umgeben von Weinbergen  
Optimale Anbindung mit der S Bahn  
1 Station nach Wien Liesing  
Gymnasium & Mittelschule im Ort  
Beste Infrastruktur im Ort  
KIGA/Volksschule/Apotheke ums Eck  
Beliebte SCS 5 Autominuten entfernt





Modernes Niedrigenergiehaus In Herrlicher Grü



Großzügiger Wohn/Essraum



Raffstores & Rollläden Im Ganzen Haus



Viel Platz Für Die Ganze Familie



Küche Mit Viel Stauraum



Viel Platz Und Grün Rund Ums Haus





Gartensicht Vom Balkon Aus



Vorzimmer



Zentral Platzierter Schwedenofen



Bad Erdgeschoss mit Fenster



Toilette Erdgeschoss mit Fenster



Eines der Kinderzimmer Hell & Freundlich





Eingangsbereich



Stellplatz



Geräumige Gartenhütte



Eingangsbereich



Vorgarten Mit Vaillant LWP

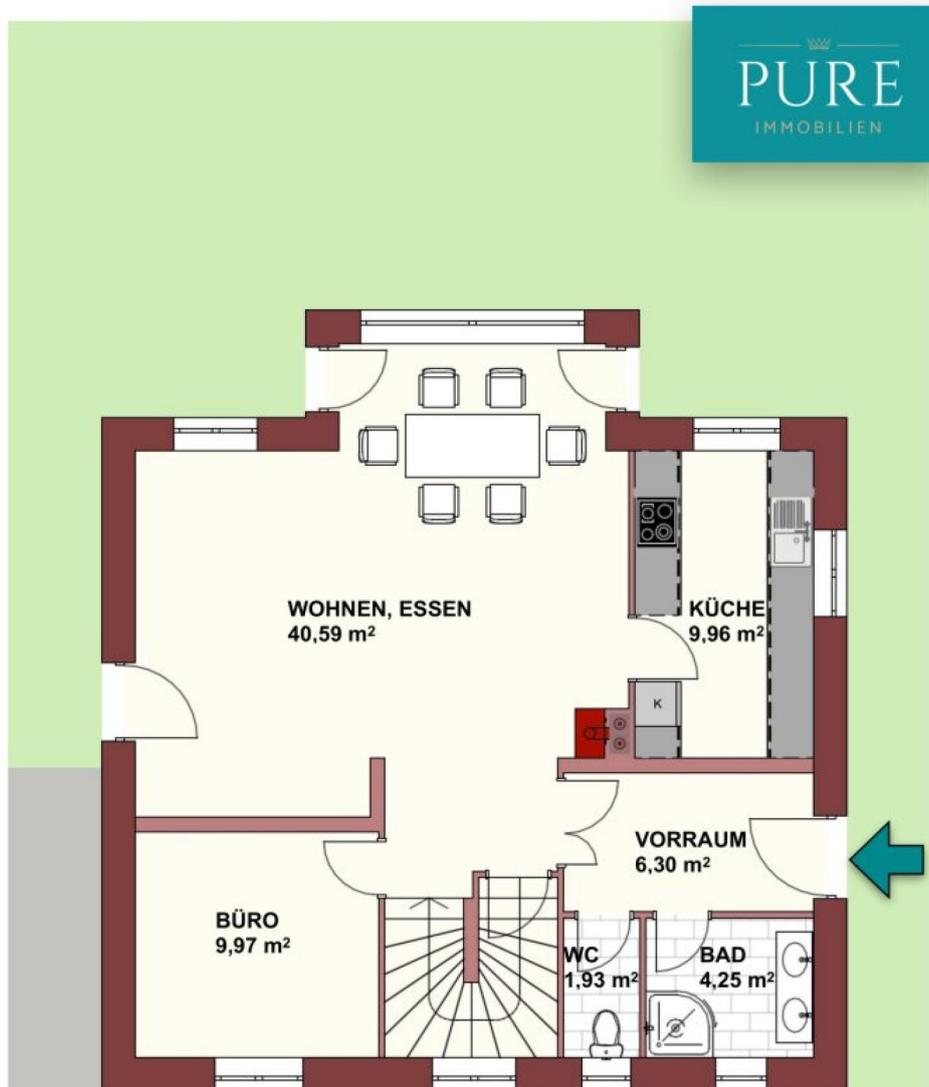


Modernes Einfamilienhaus Ziegelmassiv



# Grundriss

Grundrissplan Erdgeschoß

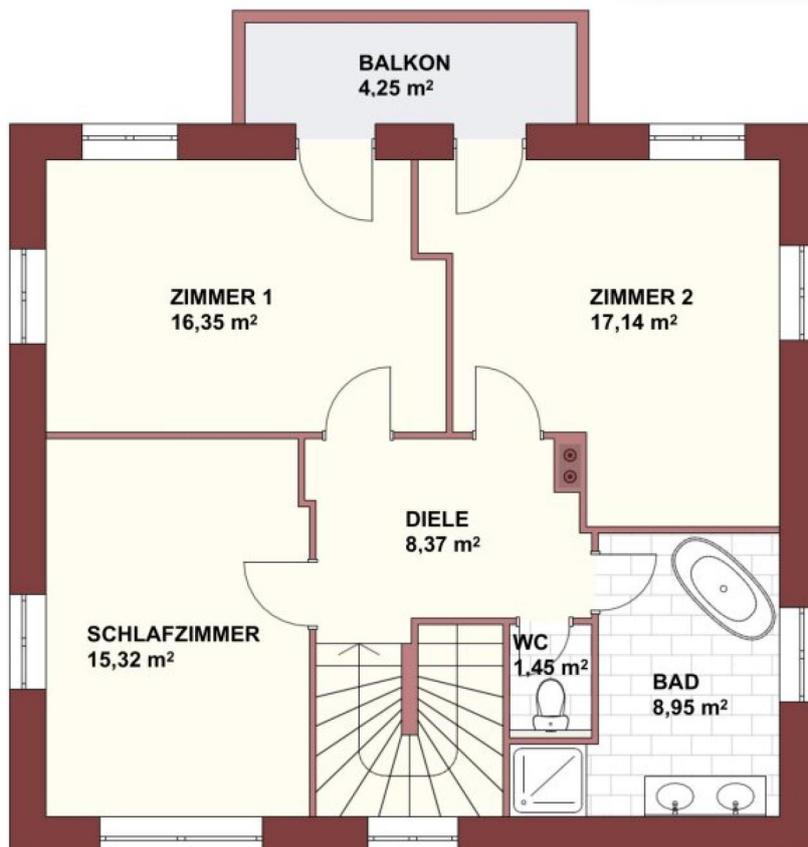


Erdgeschoß



# Grundriss

Obergeschoss

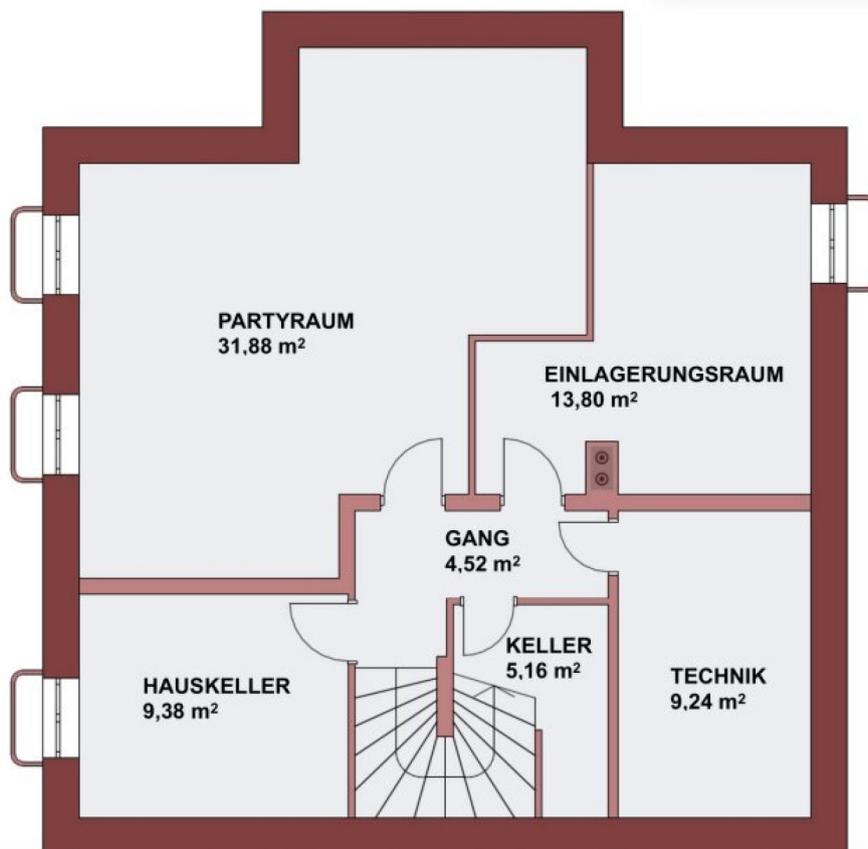


1. Obergeschoß



# Grundriss

Untergeschoss



Kellergeschoß

