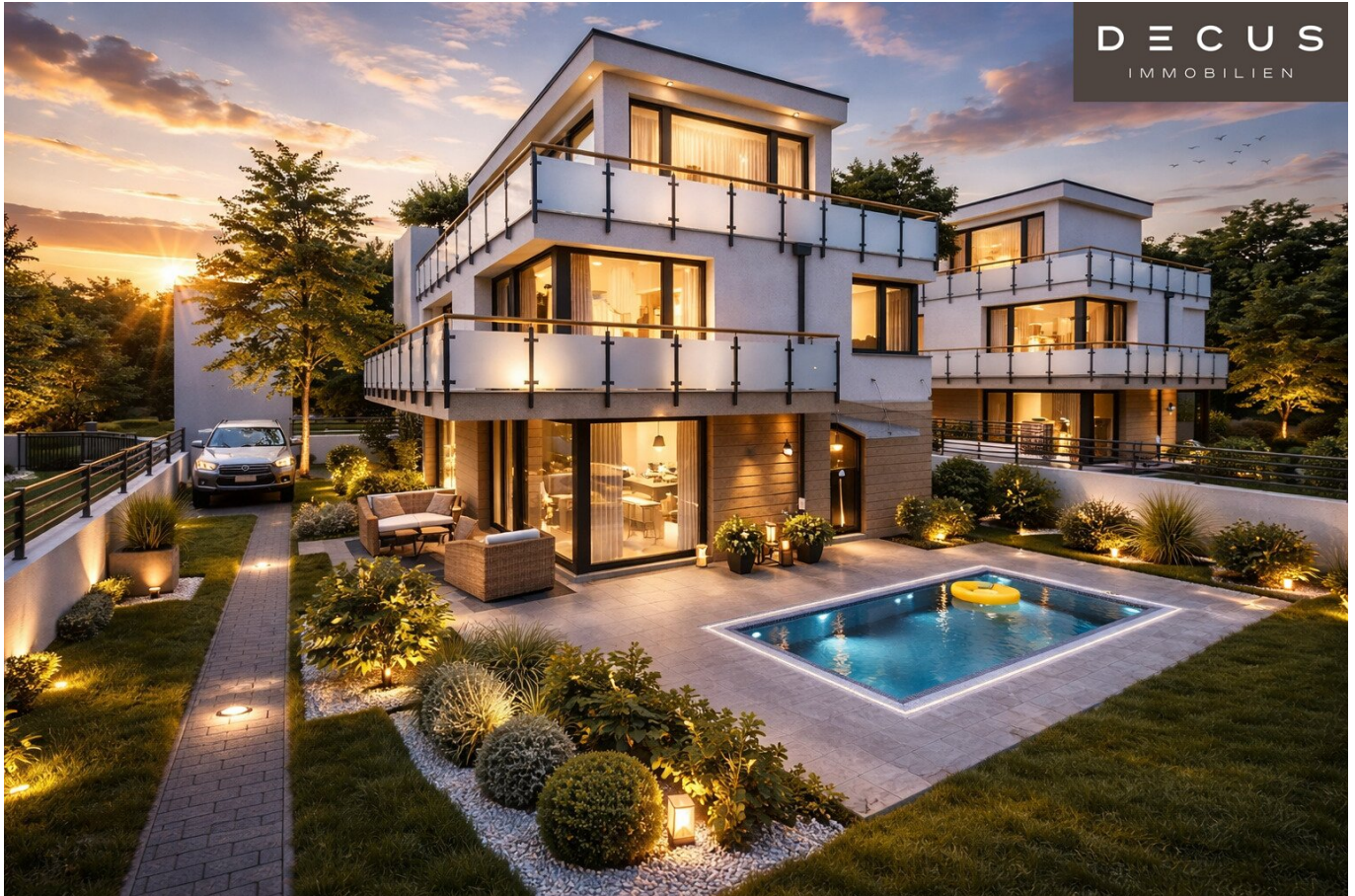


**Traumhaftes Haus an der Wiener Stadtgrenze |  
AUBACHHAUS | BELAGSFERTIG | 4 ZIMMER + STUDIO +  
Keller | 2 BALKONE | 1 TERRASSE | GARTEN |  
STELLPLATZ**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1144163**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	222,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	52,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

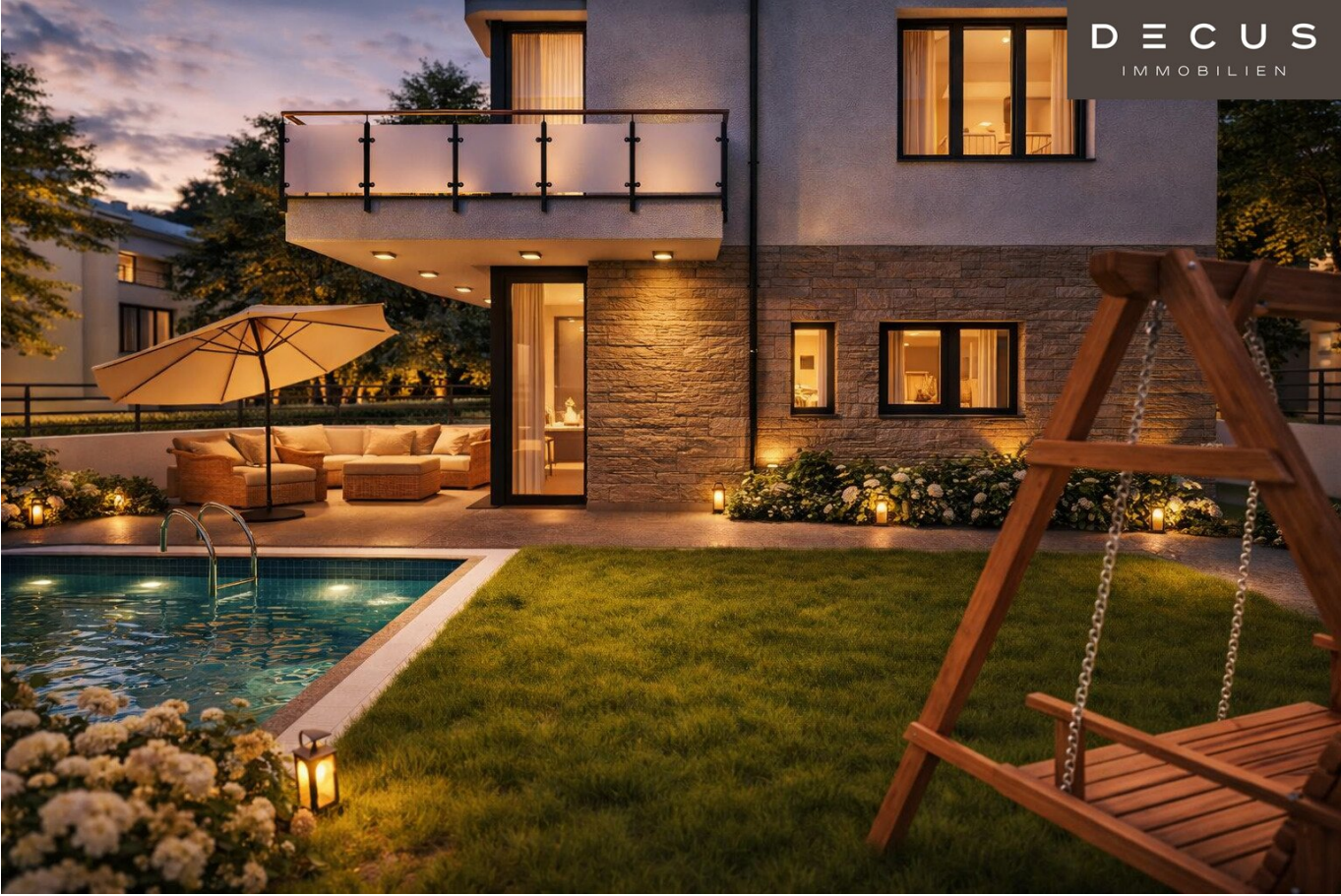
## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Zangger**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

DECUS  
IMMOBILIEN

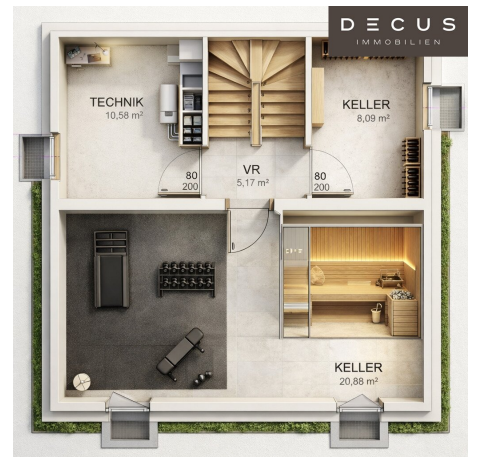
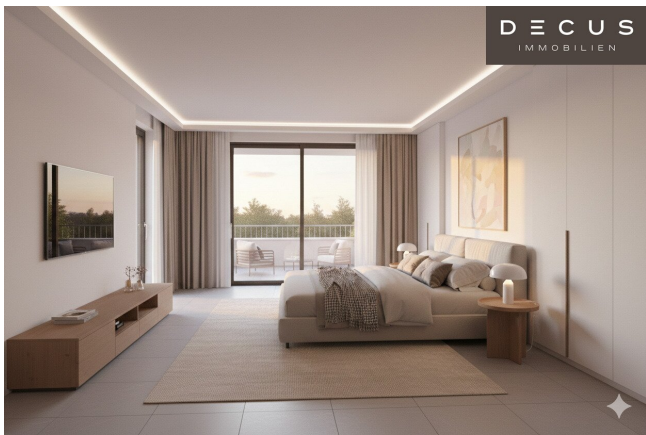


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







**TECHNIK**  
10,58 m<sup>2</sup>

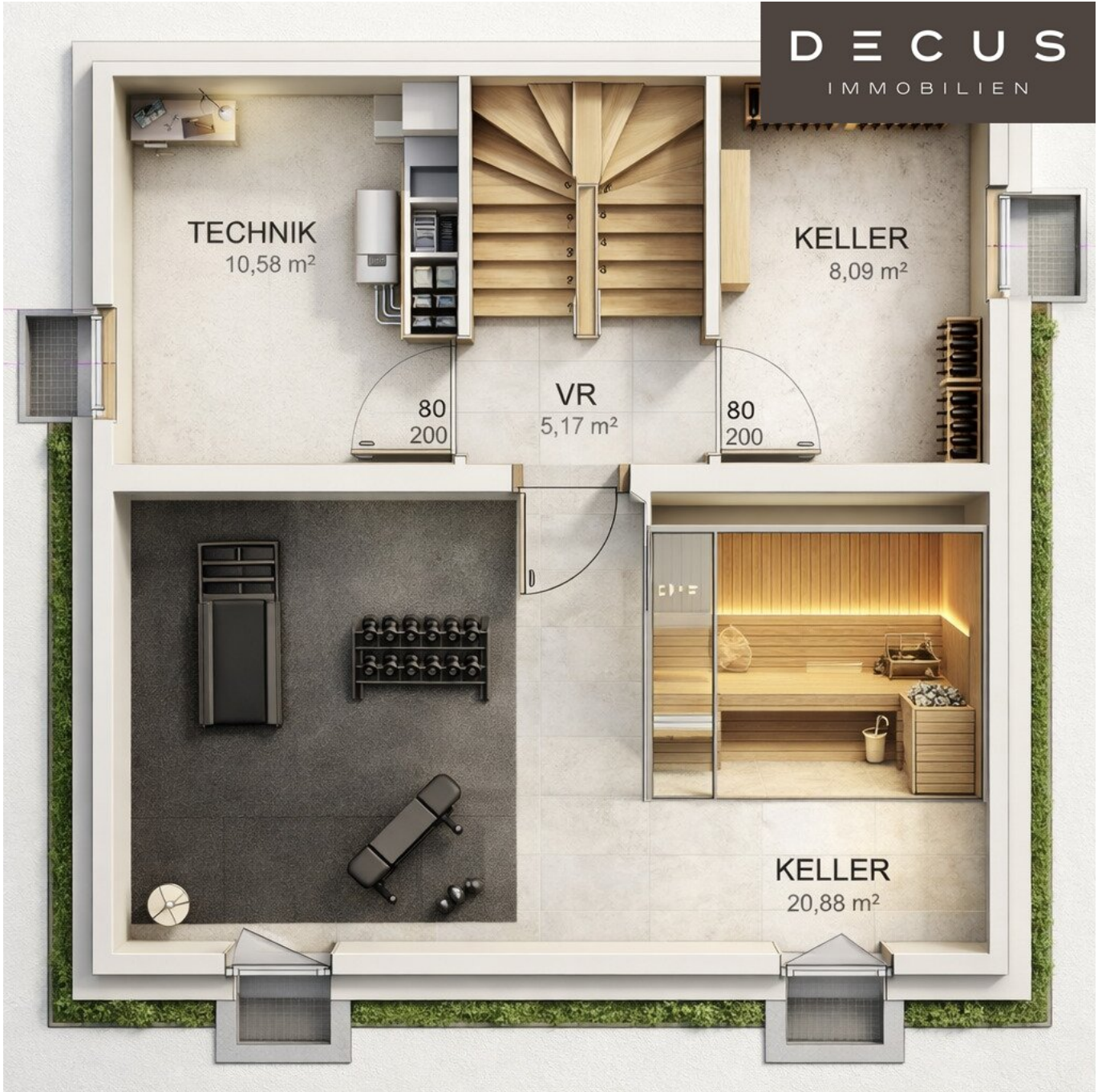
**KELLER**  
8,09 m<sup>2</sup>

**VR**  
5,17 m<sup>2</sup>

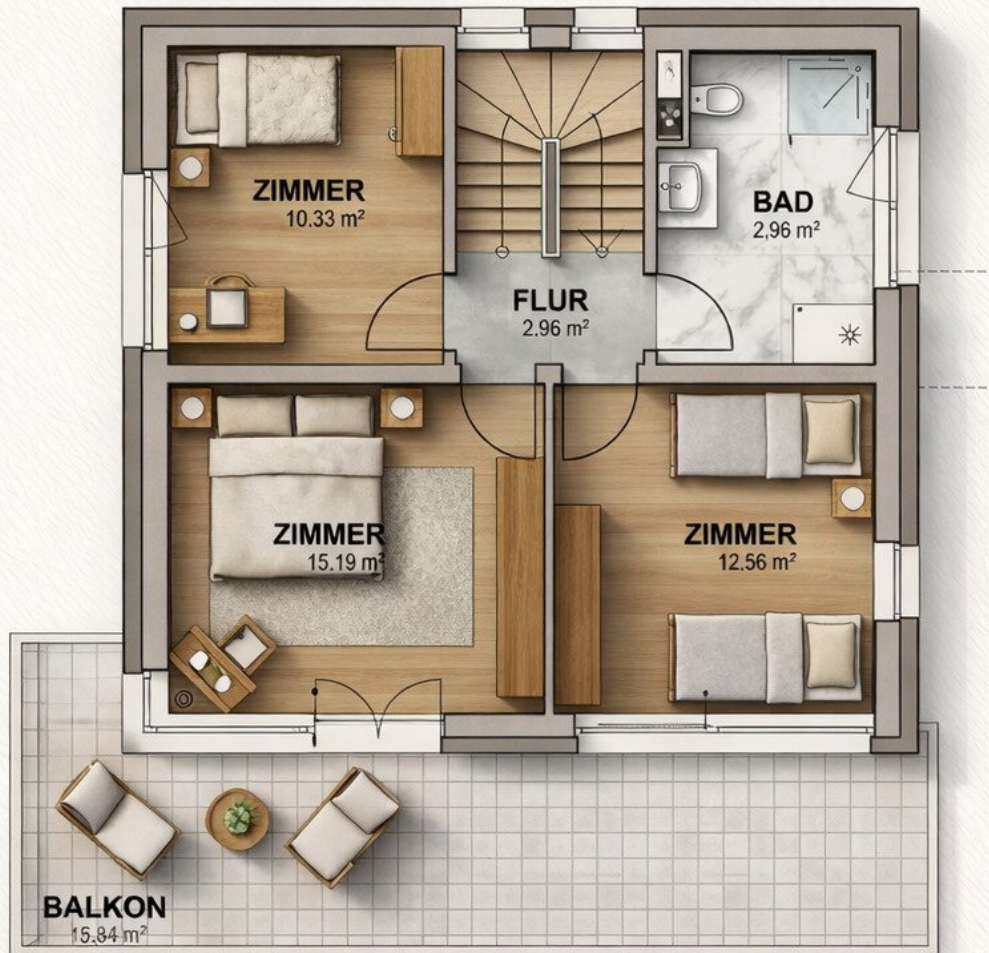
80  
200

80  
200

**KELLER**  
20,88 m<sup>2</sup>









# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem modernen Wohnraum in Perchtoldsdorf

### Exklusives Einfamilienhaus mit Wohnkeller, Dachterrasse & hochwertiger Ausstattung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint modernes Design, höchste Bauqualität und durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen. In begehrter Lage von Perchtoldsdorf entsteht ein belagsfertiges Zuhause, das Ihnen gleichzeitig ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung bietet.

### Großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen

Bereits das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der ein einladendes Ambiente für Familie und Gäste schafft. Eine praktische Abstellkammer sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene perfekt.

Ein besonderes Highlight ist der **vollwertige Wohnkeller**:

Dieser bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen – ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder Gästebereich. Dank der hochwertigen Bauweise und Ausführung fügt sich der Wohnkeller nahtlos in das Gesamtkonzept des Hauses ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, zwei davon mit eigenem Balkon. Ein modernes Badezimmer schafft hier Ihre persönliche Wohlfühloase.

Das Dachgeschoss rundet das Raumangebot eindrucksvoll ab:

Ein Studio mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, Atelier oder Loungebereich mit beeindruckendem Ausblick.

### Ausstattung, die überzeugt

Dieses Zuhause steht für Qualität, Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort:

- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Luftwärmepumpe (Vaillant oder Viessmann) mit Kühlfunktion

- Elektrisch steuerbare Außenjalousien
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster und Schiebetüren von Salamander
- Ziegelmassivbauweise mit Wienerberger-Ziegeln
- Energieeffiziente Bauweise inkl. Wärmedämmung unter der Bodenplatte
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage, Pool und Wallbox

Individuelle Sonderwünsche können jederzeit berücksichtigt und umgesetzt werden.

## **Highlights im Überblick**

- 4 Zimmer + Studio
- **Vollwertiger Wohnkeller** mit vielseitiger Nutzung
- 2 Balkone
- Großzügige Dachterrasse
- Eigengarten
- 2 Autoabstellplätze direkt vor dem Haus
- Belagsfertige Ausführung

**Lage – ruhig, grün und bestens angebunden**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens und bietet eine perfekte Kombination aus Erholung und urbaner Infrastruktur:

- **Verkehrsanbindung:** Bahnhof Liesing sowie schnelle Anbindung an die A23
- **Einkaufen:** SCS und Riverside in unmittelbarer Nähe
- **Bildung:** Schulen und Kindergärten schnell erreichbar
- **Freizeit:** zahlreiche Grünflächen, Sport- und Erholungsmöglichkeiten
- **Gesundheit:** Ärzte und Apotheken in direkter Umgebung

Die im Plan sowie auf den Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstands.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das

dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap