

**Exklusives Haus mit Garten, Sauna, Kamin und moderner
Wärmepumpe – Wohnen auf höchstem Niveau in
Perchtoldsdorfer Toplage**



3SI MAKLER

Objektnummer: 20711
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

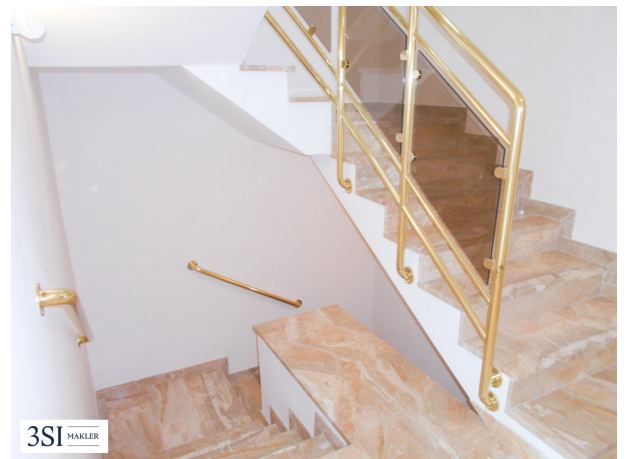
Adresse	Alfred-Merz-Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	360,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m²
Keller:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	5.248,00 €
Kaltmiete (netto)	4.480,00 €
Kaltmiete	4.785,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
USt.:	463,00 €
Provisionsangabe:	

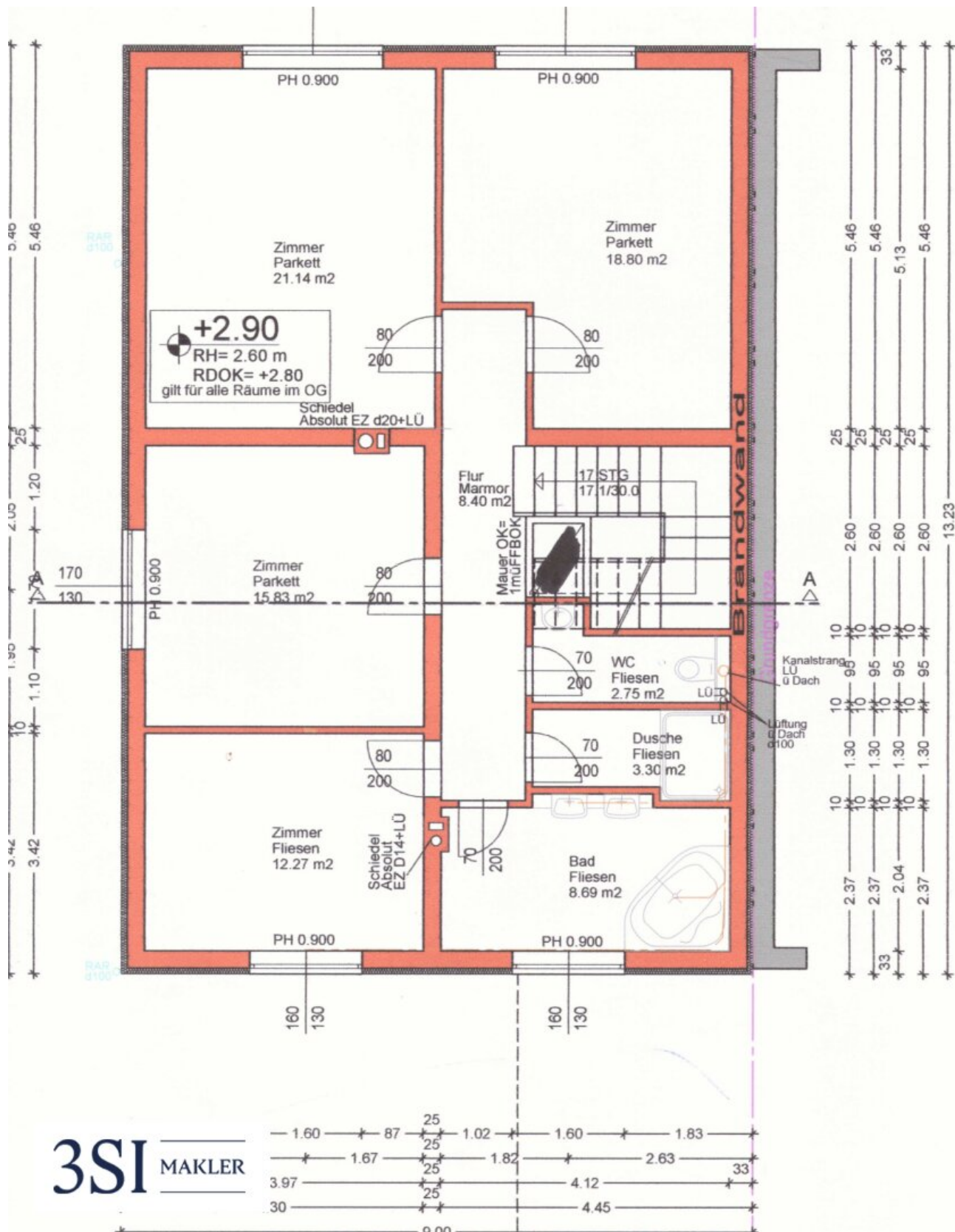
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

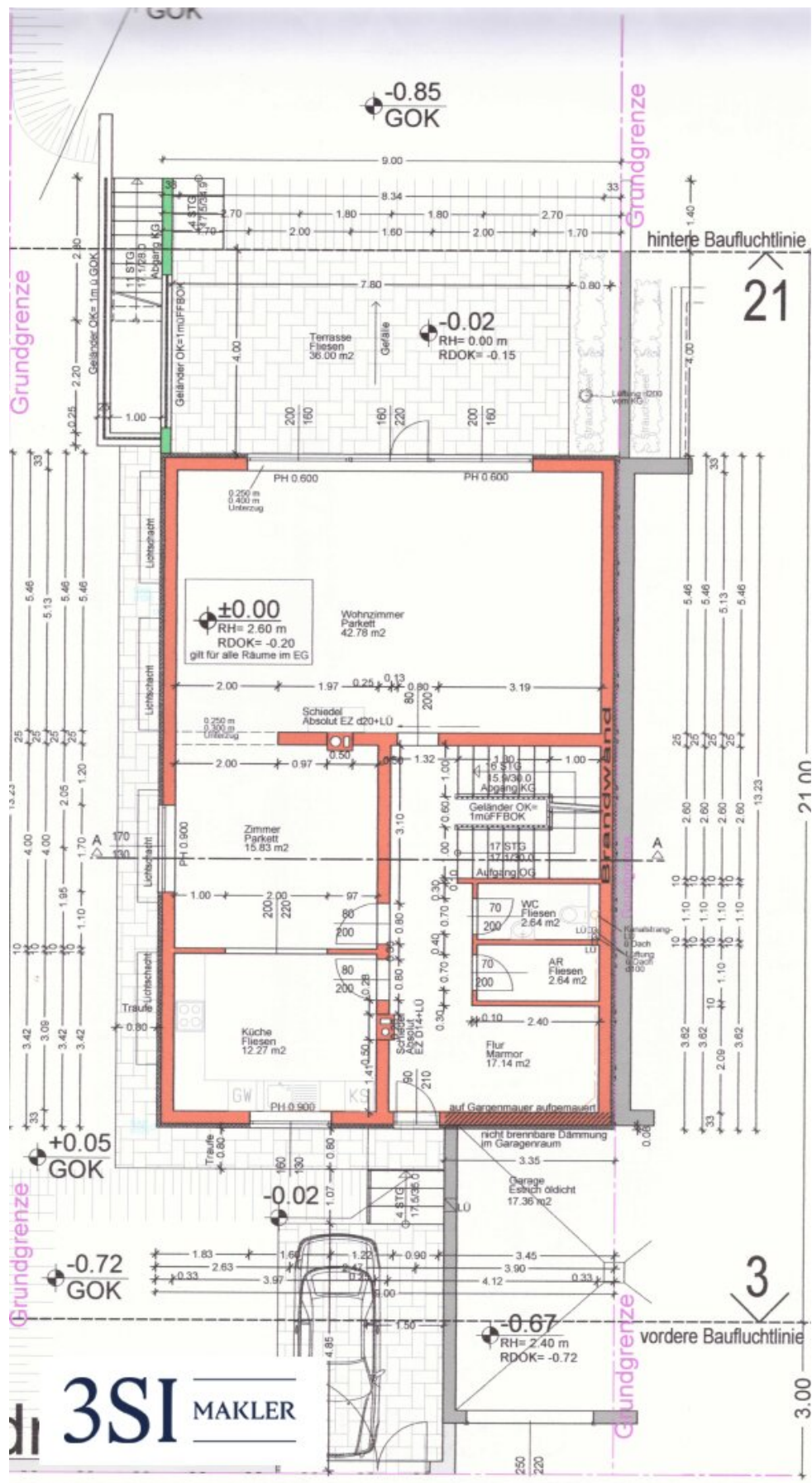
Ihr Ansprechpartner

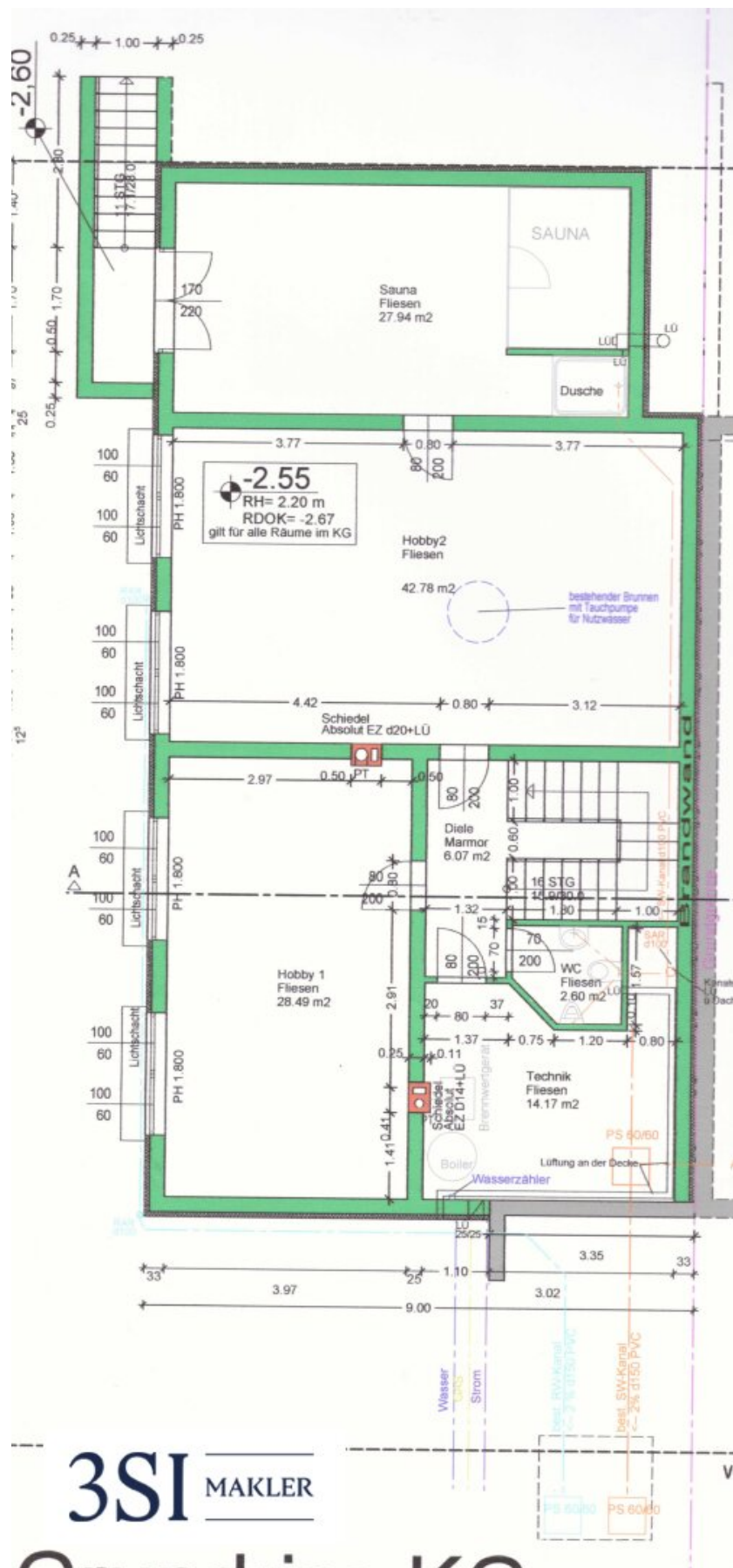












Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit großzügiger Wohn- und Nutzfläche in hochwertiger Ausstattung

Objektbeschreibung:

Dieses im Jahr 2011 errichtete Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigen Flächen und durchdachter Architektur. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 570 m² erstreckt sich eine Gesamt-Nutzfläche von ca. 360 m², davon ca. 200 m² Wohnfläche. Das Haus bietet ausreichend Platz für Familien mit gehobenen Ansprüchen und besticht durch hochwertige Materialien sowie zahlreiche Annehmlichkeiten.

Erdgeschoss:

- Einladender Vorraum mit Gegensprechanlage und Monitor und Marmorboden
- Offene, moderne voll ausgestattete Küche von DAN und modernen Miele Geräten
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin und Parkettboden – ein Highlight für gemütliche Abende mit Ausgang zur wunderschönen Terrasse und dem Garten
- Garderobenraum
- Gäste-WC mit WC und Urinal

1. Stock:

- Heller Vorraum mit Gegensprechanlage und Monitor
- Vier gut geschnittene Schlafzimmer
- Badezimmer mit hochwertigem *Keuco*-Spiegelschrank inkl. Digital-Radio, Dusche mit Hand- und Kopfbrause

- zweites großes Badezimmer mit zwei Handwaschbecken, Bidet, WC, Badewanne sowie zusätzlicher Dusche mit Hand- und Kopfbrause
- Separates WC mit WC und Urinal

Souterrain:

- Vorraum mit Gegensprechanlage und Monitor
- Technikraum
- Zwei Kellerräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Entspannender Saunaraum (*Klafs Sanarium*) mit Dusche (Hand- und Kopfbrause)
- Separates WC mit WC und Urinal
- Unterkellertes Gehweg (ca. 30 m²) mit integriertem Bewässerungscomputer – ideal für Gartengeräte, Sportequipment oder Autozubehör

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Terrasse mit ca. 36 m² für erholsame Stunden im Freien
- Doppelgarage mit einem Abstellplatz
- Hochwertige, 2023 installierte Luft-Wärmepumpe für energieeffizientes Heizen
- Optional: Modernes secuENTRY pro Zugangssystem mit PIN, KeyApp, Transponder

und sE-Key

- Gepflegter Gartenbereich inkl. *Stihl iMow* Rasenroboter für automatisierte Rasenpflege

Lage und Infrastruktur:

Dieses Objekt liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Fazit:

Ein außergewöhnliches Haus mit klar durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und modernster Haustechnik. Perfekt für Familien, die großzügigen Wohnraum in Verbindung mit stilvollem Ambiente und modernem Komfort suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Betriebskosten für das Haus sind: Grundsteuer, Müll, Seuchenabgabe, Schmutzwasserkanal und Wasser.

Laut Vermieter sind vom Mieter abzuschließen:

Rauchfangkehrer, GIS (ORF Radio/Fernsehen), Strom, Telekom (Internet/Telefon), Auto-Stellplatz vor dem Haus, Versicherungen und Wartungsverträge wie z.B. Wasseraufbereitung, Heizung, PV-Anlage, Rasenroboter, Gartenpflege, Schneeräumung usw. Für den Auto-Stellplatz vor dem Haus muss eine Ausnahmeregelung bei der Gemeinde beantragt werden. Die Kosten für den Garagenplatz belaufen sich auf 75 € zzgl. 20% MwSt.= 90 €

Alle Angaben sind vom Vermieter übermittelt worden und müssen bei ihm auf Richtigkeit geprüft werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.750m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap