

**GEPFLEGTES FAMILIENHAUS MIT CA. 425m² GARTEN,
POOL & SAUNA – RUHIGE LAGE IN PERCHTOLDSDORF
ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618605
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	425,00 m ²
Heizwärmebedarf:	151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,96
Kaufpreis:	740.000,00 €
Betriebskosten:	138,45 €
USt.:	27,69 €

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429













IMMO GITH



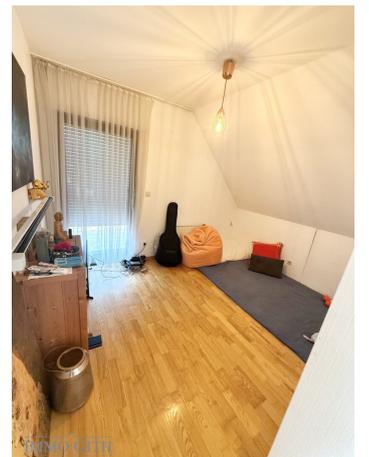
IMMO GITH



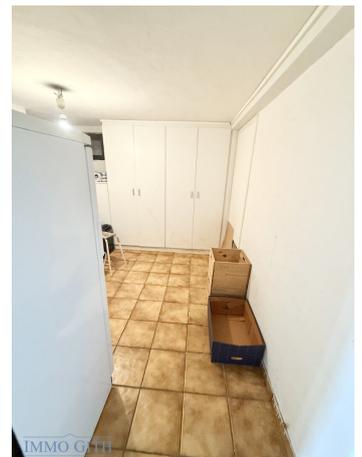
IMMO GITH



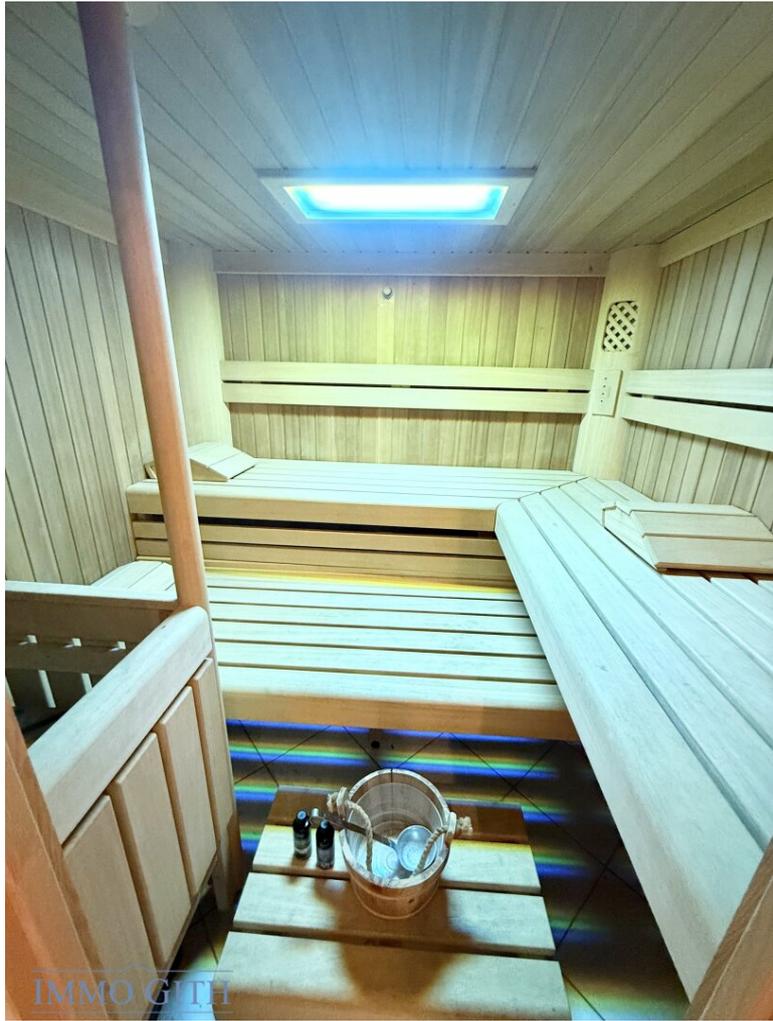


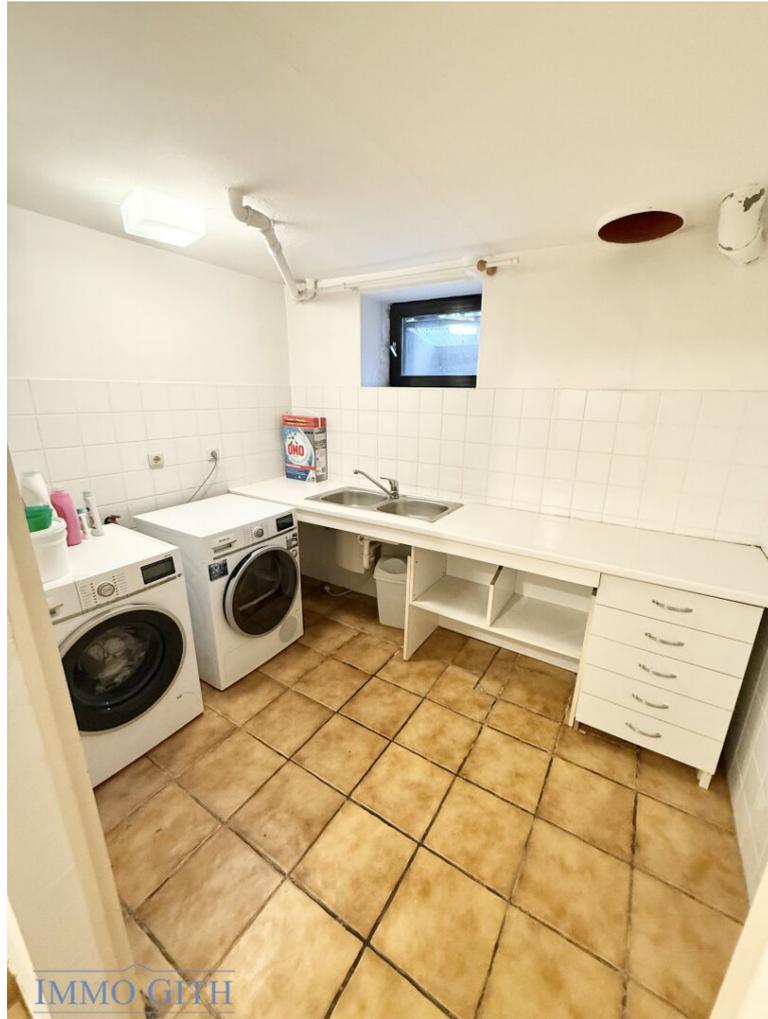


















IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



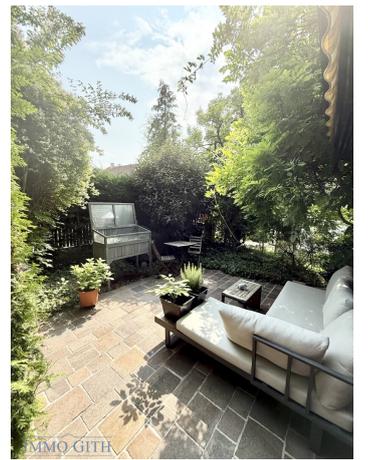










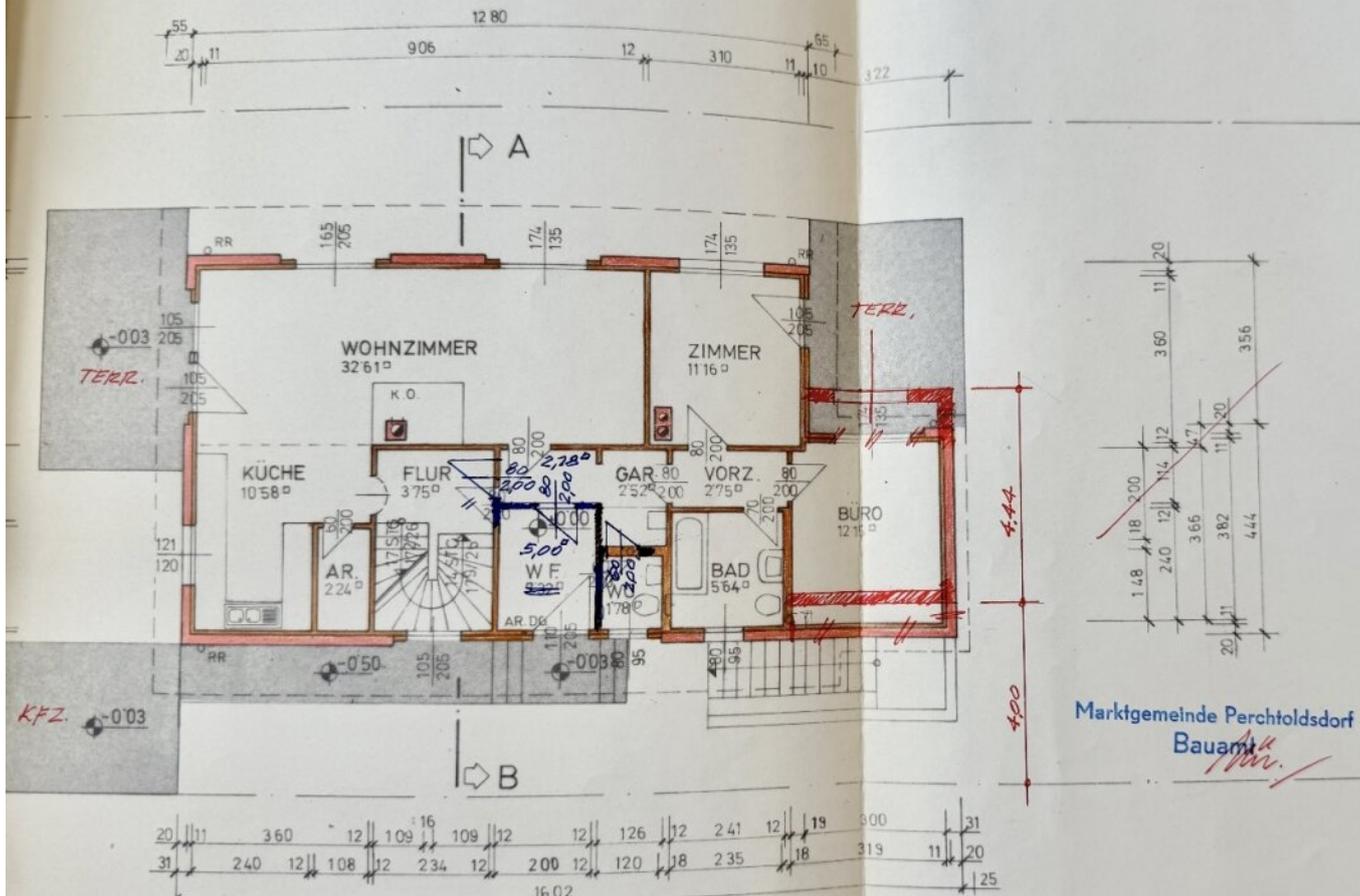








ERDGESCHOSS



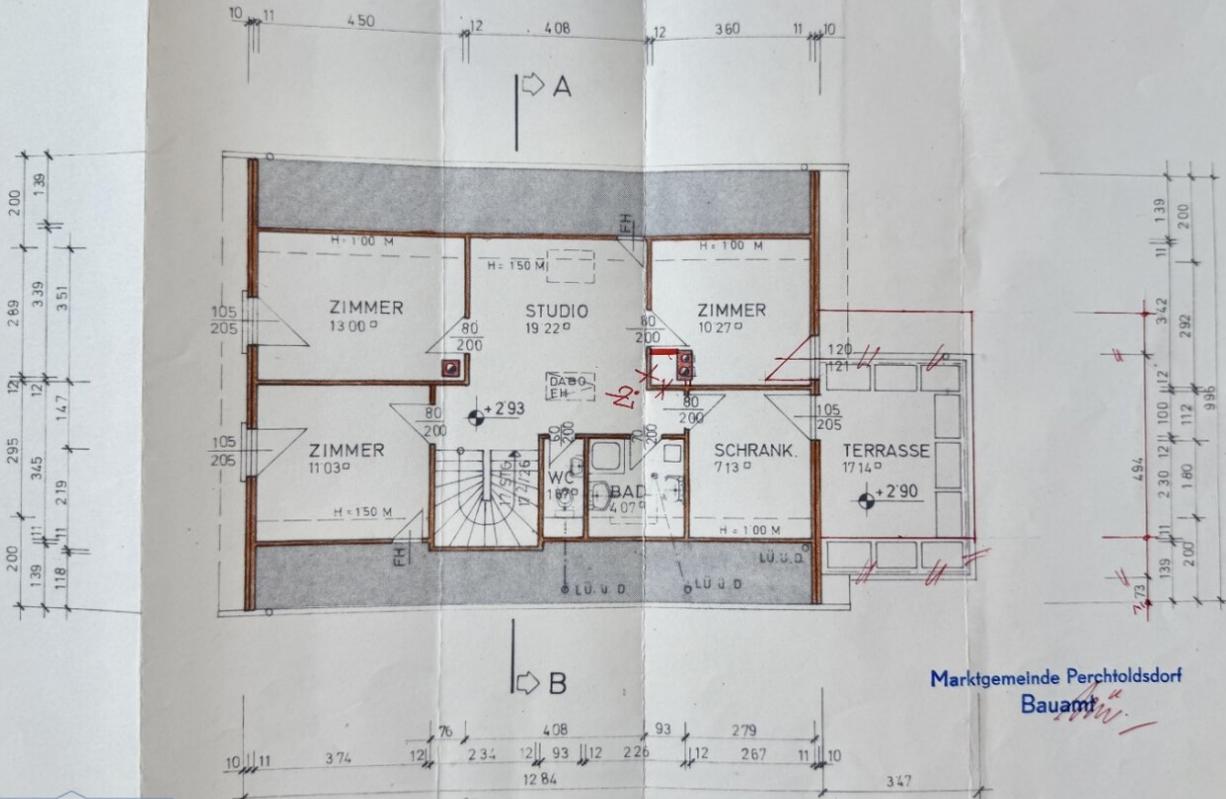
GERINGFÜGIGE PLANÄNDERUNG:
 GEGEN DIE BLAU EINGETRAGENEN
 ÄNDERUNGEN BAUPOL. KEIN EINWAND!

Marktgemeinde Perchtoldsdorf

Bauamt
Müllner

Marktgemeinde Perchtoldsdorf
 Bauamt
Müller

DACHGESCHOSS



Marktgemeinde Perchtoldsdorf
Bauamt

LAGEPLAN 1 : 250



GST 1019/51
 E2: 6040
 Raberbusch N. Rabaus
 Anna
 Heim. E. 1238 Wien

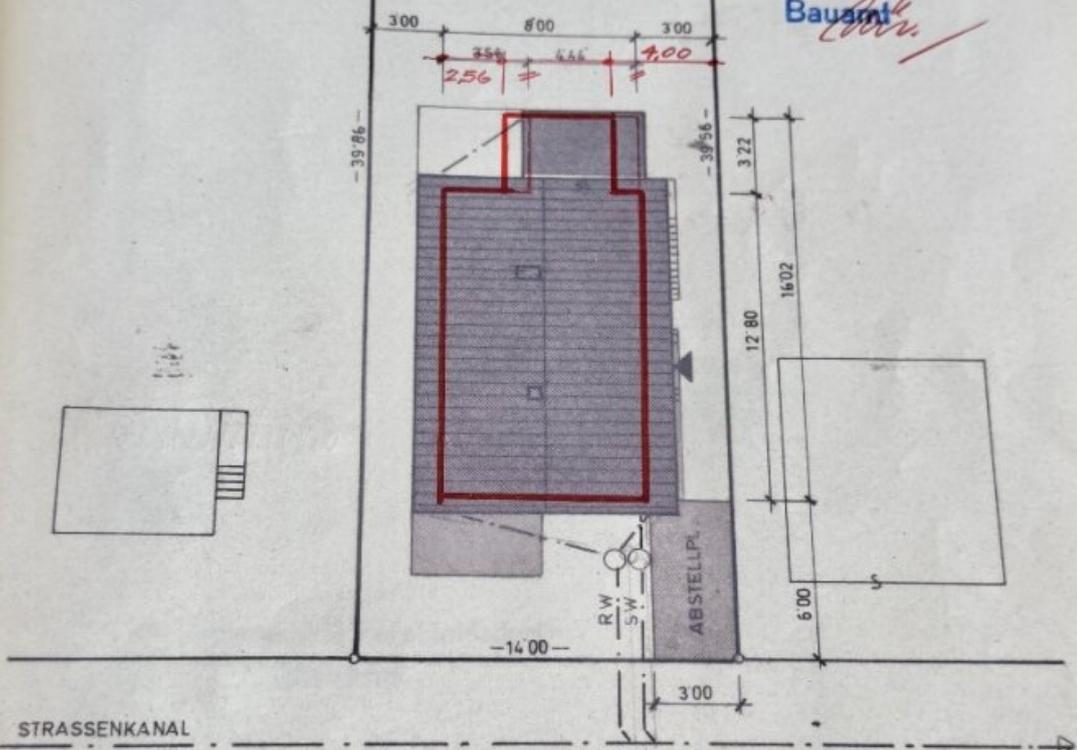
GST 1019/52

E2: 4240
 GST 1019/71
 HÄBLIG JOHANN
 Hofmanns Realg. 21

GST-FL. 564 #3
 VERB-FL. 118,69 m²
 UMB-R 858,26 m³
 E2: 16958
 GST 1019/170
 DR. KEES ANDREAS
 u. MARGARETA
 EICHENDORFGASSE 4/2
 2380 PERCHTOLDSDORF

E2: 4020
 GST 1019/69
 LÖFFLER MARIE u. ILSE
 Hofmanns Realg. 23

Marktgemeinde Perchtoldsdorf
 Bauamt



STRASSENKANAL
 GST 1019/167
HOFMANNSTHALGASSE
 (ÖFF. GUT.)

E2: 4659
 GST 1019/118
 SCHNEIDER AUGUSTO u. MITB.
 Pak Romy
 Johann
 Hofmanns Realg. 24

E2: 4037
 GST 1019/119
 METRICH WILHELM
 Hofmanns Realg. 26

Objektbeschreibung

GEPFLEGTES FAMILIENHAUS MIT CA. 425m² GARTEN, POOL & SAUNA – RUHIGE LAGE IN PERCHTOLDSDORF ZU KAUFEN!

In begehrter, **ruhiger Lage von Perchtoldsdorf** – nur rund 10 Gehminuten zur Schnellbahn sowie Kindergarten und Volksschule – gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus mit **großem Garten, Pool, Wellnessbereich** und vielen liebevoll geplanten Details zum Verkauf.

Das **1986** errichtete Haus bietet großzügige Raumaufteilung mit **6 Schlafzimmern, 2 Terrassen**, einem voll ausgestatteten **Wellnesskeller** und Platz für moderne Energiekonzepte. Ein Zuhause mit Herz, das Raum für Familie, Freizeit und Rückzug schafft.

Eckdaten:

Grundstücksfläche: ca. 564 m² (davon ca. 425 m² Garten)

Wohnnutzfläche: ca. 200 m² + voll unterkellertes Wellnessbereich

Zimmer: 7 (inkl. 6 Schlafzimmer)

Bäder: 2 Badezimmer + Gäste-WC + weiteres WC im Keller (4 in Summe)

Baujahr: 1986

Ausrichtung: Garten mit Süd- & Nordterrasse

Parken: Garage + Außenstellplatz mit Starkstromanschluss

Highlights & Ausstattung:

Kampa-Fertigteilhaus mit Zederholzfassade & Klinkervormauerung

Großer, heller Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang

Gemütlicher Kachelofen mit Brotbackfunktion

Sauna, Whirlpool & Dusche im Keller

Drei Kamine (einer vorbereitet für PV-Leitungen)

Wäscherutsche vom OG in den Keller

Zwei Naturstein-Terrassen

Swimmingpool im Garten

Bienenfreundlicher Garten mit Blühwiese

E-Ladestation mit Starkstromanschluss

Ruhige Wohnstraße mit wenig Verkehr und freundlicher Nachbarschaft – ideal für Familien.

Technik & Energie:

Gaszentralheizung + Wärmepumpe für Warmwasser

Energieausweis vom 30.11.2023:

HWB: 151 kWh/m²a (Klasse E)

fGEE: 1,96 (Klasse D)

Lage & Infrastruktur:

Die Hofmannsthalgasse liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung. Nahversorger, Schulen, Heurige sowie die S-Bahnstation Perchtoldsdorf sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Wien und Mödling macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.

Kaufpreis:

€ 740.000,-

Kaufnebenkosten ca. 9 % vom Kaufpreis (inkl. 3,6 % Maklerhonorar)

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

Roland Gith

[0676 / 938 14 29](tel:06769381429)

office@immo-gith.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap