

**EXKLUSIVES TOWNHOUSE MIT GARTEN, PV-ANLAGE &
DESIGNAUSSTATTUNG ZU KAUFEN – WIEN DIREKT VOR
DER TÜR**



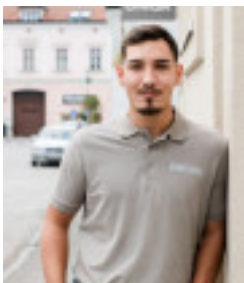
Objektnummer: 338618607

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,71
Kaufpreis:	870.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

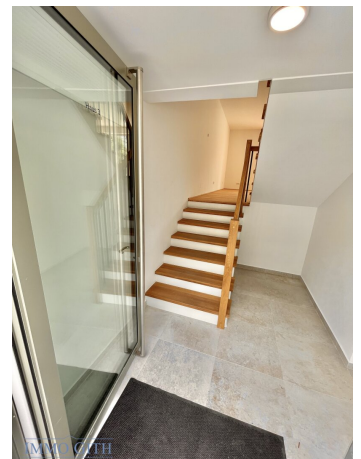


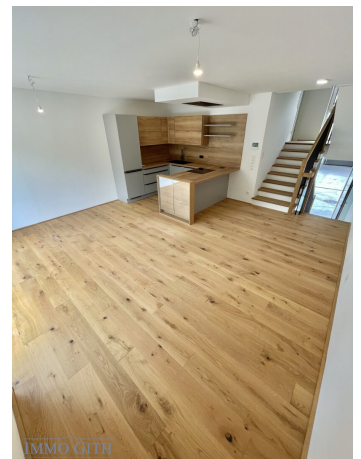
Luka Milivojevic

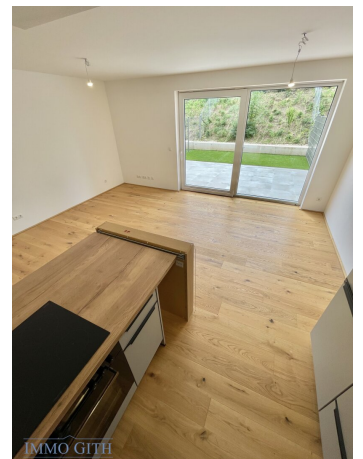
IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG
2380 Perchtoldsdorf

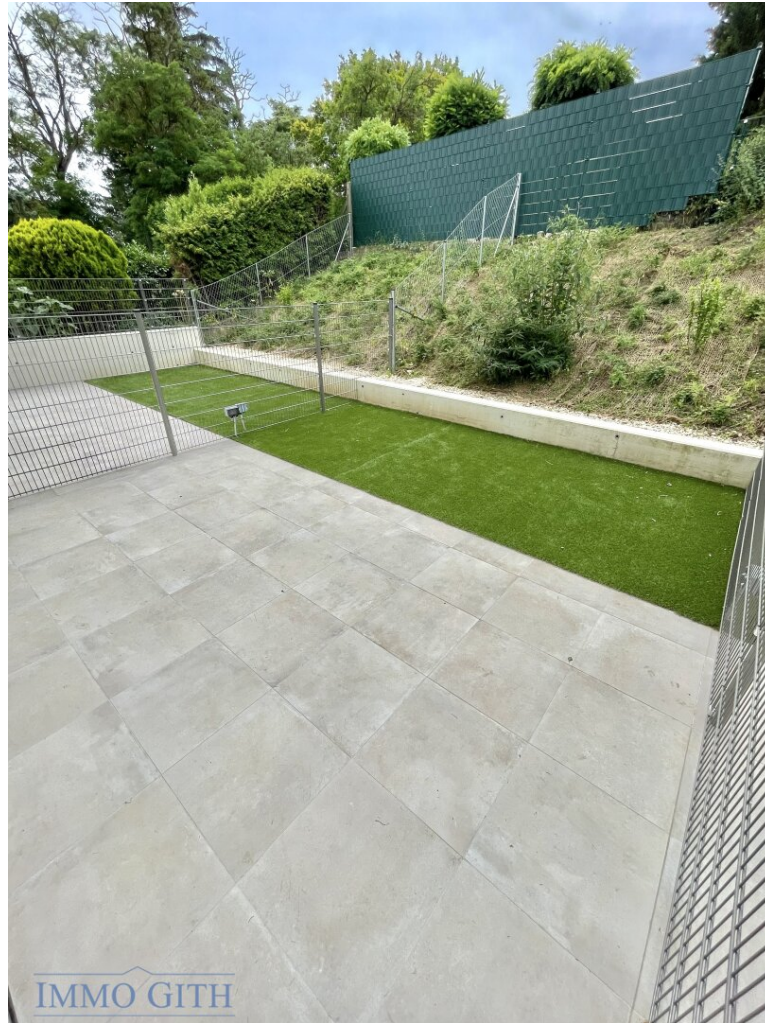
T +43 676 320 37 04
H +43 676 320 37 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

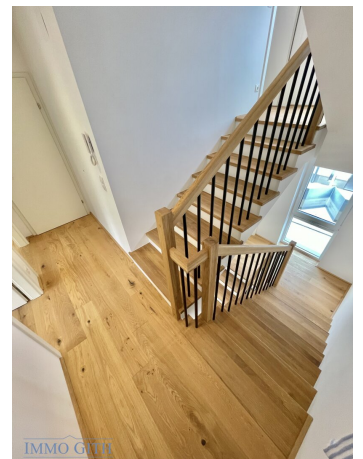
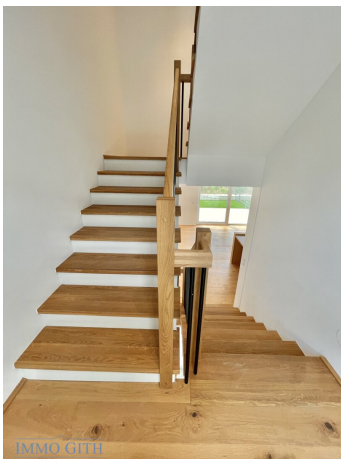




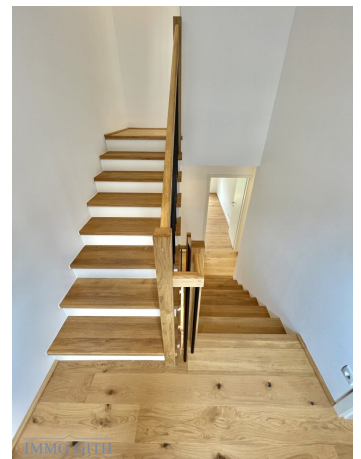
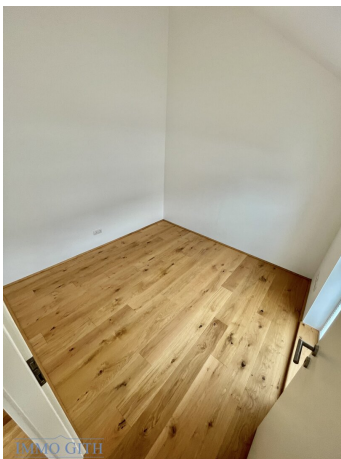




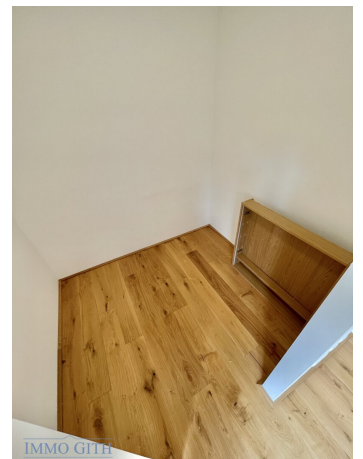


















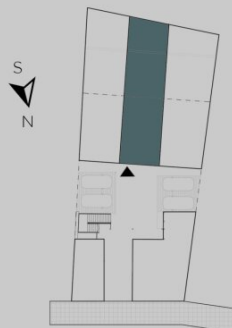


Ketzergerasse 307
2380 Perchtoldsdorf

HAUS 3 | 120,81 m²

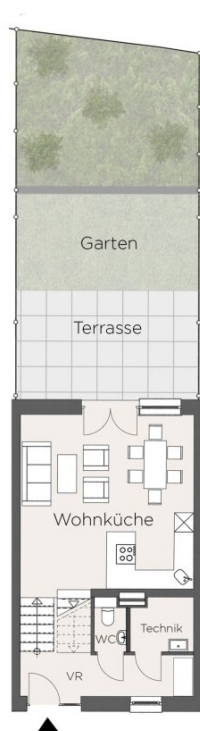
Wohnküche	29,74	m ²
WC	1,38	m ²
Vorraum	9,26	m ²
Technik	3,17	m ²
AR	1,59	m ²
Zimmer 1	11,38	m ²
Zimmer 2	11,33	m ²
Bad 1	9,50	m ²
Gang-flächen Σ	11,41	m ²
Bad 2	5,27	m ²
Schrankr	4,81	m ²
Zimmer 3	12,30	m ²
Zimmer 4	9,71	m ²

Garten	43,76	m ²
Terrasse	20,31	m ²

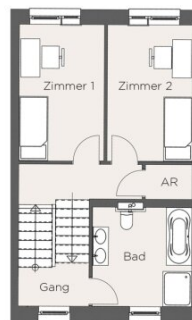


Ketzergerasse

IMMO GITH



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Sich, Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattung laut Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- u. Wohnungsgrößen können durch die Ausführung geringfügig ändern. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

RESIDA
Asset GmbH

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES TOWNHOUSE MIT GARTEN, PV-ANLAGE & DESIGNAUSSTATTUNG ZU KAUFEN – WIEN DIREKT VOR DER TÜR

Einziehen, ankommen, genießen:

Dieses **schlüsselfertige Neubau-Townhouse** vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und nachhaltige Haustechnik – in einem der gefragtesten Wohngebiete direkt an der **südlichen Wiener Stadtgrenze**.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das **urbane Leben Wiens** mit der **Ruhe, Natur und Eigenständigkeit Perchtoldsdorfs** verbinden möchten.

Architektur & Raumkonzept – Offen, edel, clever geplant

Das rund **121 m² große Split-Level-Townhouse** bietet ein durchdachtes Raumkonzept über mehrere versetzte Ebenen – klar gegliedert für Alltag, Rückzug und Familienleben.

Erdgeschoss:

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen bringen Licht und Luft in den Raum, während die **ca. 20 m² große Terrasse** und der **ca. 44 m² große Garten** nahtlos an den Wohnbereich anschließen. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene.

1. Obergeschoss:

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, WC und großformatigem Feinsteinzeug machen diesen Bereich ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice.

2. Obergeschoss:

Hier befindet sich das ruhige Hauptschlafzimmer mit angrenzendem **begehbarem Schrankraum** sowie ein zweites, edel ausgestattetes Bad mit bodengleicher Dusche und Fenster.

Dachgeschoss:

Ein weiteres, lichtdurchflutetes Zimmer unter dem Dach – ausgestattet mit eigenem Split-Klimagerät – eignet sich perfekt als Büro, Atelier oder viertes Schlafzimmer.

Untergeschoss / Hauswirtschaftsbereich (Split-Level-Niveau):

Ein separater Hauswirtschafts- und Technikraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und PV-Technik – funktional geplant, optimal eingebunden.

Ausstattung – Premium in jedem Detail

- **Echtholz-Parkett:** gebürstete Eiche Sauvage, geölt (Landhausdiele)
- **Feinsteinzeug:** großformatig & pflegeleicht in Bad, WC & Terrasse
- **Fenster:** 3-fach verglaste Holz-Alu-Konstruktion mit elektrischen Raffstores (ISOTRA Zetta 90)
- **Sanitär:** Laufen & Ideal Standard + IKEA Ängsjön Designlinie
- **Treppen:** Massivholz mit formschönen Eichen-Handläufen
- **Fassade:** Besenstrichstruktur in Naturton – langlebig & elegant
- **Elektro:** Berker-Schalterprogramm, Videosprechanlage, Glasfaser vorbereitet

Technik – Nachhaltig, effizient, zukunftssicher

- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit Fußbodenheizung & aktiver Kühlung
- **Photovoltaikanlage (3,74 kWp)** mit Wechselrichter (Hoymiles), notstromfähig & speicherbereit
- **Pufferspeicher** für Warmwasser & Effizienzsteigerung
- **Split-Klimagerät** im Dachgeschoss (Panasonic)
- **Starkstromanschluss** für E-Ladestation am eigenen Stellplatz
- Energiekennzahlen: **HWB 36,8 kWh/m²a, fGEE 0,71** – *exzellent*

Lage – Stadtkomfort & Lebensqualität direkt am Übergang

Das Haus liegt **unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze Wiens** – in wenigen Schritten betritt man den 23. Bezirk.

Diese Lage vereint die **urbanen Vorteile Wiens** mit der **gewachsenen Struktur Perchtoldsdorfs**: charmante Heurige, Nahversorger, renommierte Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

Die **S-Bahn-Station Perchtoldsdorf** ist rasch erreichbar, ebenso die **Buslinie 60A** mit Anschluss zur **U6-Station Siebenhirten**. Der **Autobahnanschluss Brunn/Gebirge** liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die **Perchtoldsdorfer Heide** sowie der Wienerwald sind fußläufig erreichbar und bieten höchste Naherholungsqualität direkt vor der Haustür.

Das Projekt – Qualität in Serie

Dieses Townhouse ist Teil eines besonders hochwertig ausgeführten Neubauprojekts mit insgesamt:

- **3 exklusiven Townhouses**
- **4 Eigentumswohnungen**
- **1 Büro-/Lagerfläche**
- **4 PKW-Stellplätzen im Innenhof**

Auf einen Blick

- **Wohnfläche**: ca. 121 m²
- **4 Schlafzimmer**, 2 Bäder, Schrankraum, HWR
- **Terrasse**: ca. 20 m² · **Garten**: ca. 44 m²
- **Fertigstellung**: Juli 2025

- **PKW-Stellplatz im Innenhof:** € 25.000,—
- **Kaufpreis:** € 870.000,—
- **Kaufnebenkosten:** ca. 9 % (inkl. 3,6 % Maklerhonorar)

Weitere Einheiten verfügbar – individuell, hochwertig, einzigartig

Neben dem hier angebotenen mittleren Townhouse stehen auch **2 weitere, nahezu identisch geplante Einheiten** zur Verfügung – jeweils als **Endhäuser** situiert, was ihnen **zusätzliche Exklusivität und Privatsphäre** verleiht.

Darüber hinaus umfasst das Projekt auch **4 stilvoll gestaltete Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 46 m² und 68 m²** – ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekte.

Gerne beraten wir Sie persönlich zu den verfügbaren Einheiten, Preisen und Ausstattungsvarianten.

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

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:067619381429) oder office@immo-gith.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap