

**!!! RESERVIERT!!! Wohnen in bester Siedlungslage –
Traumhaftes Einfamilienhaus mit Pool, Wohnkeller,
Doppelgarage**



Objektnummer: 8359/267

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	187,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	616,00 m²
Keller:	59,50 m²
Heizwärmebedarf:	F 178,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,70
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

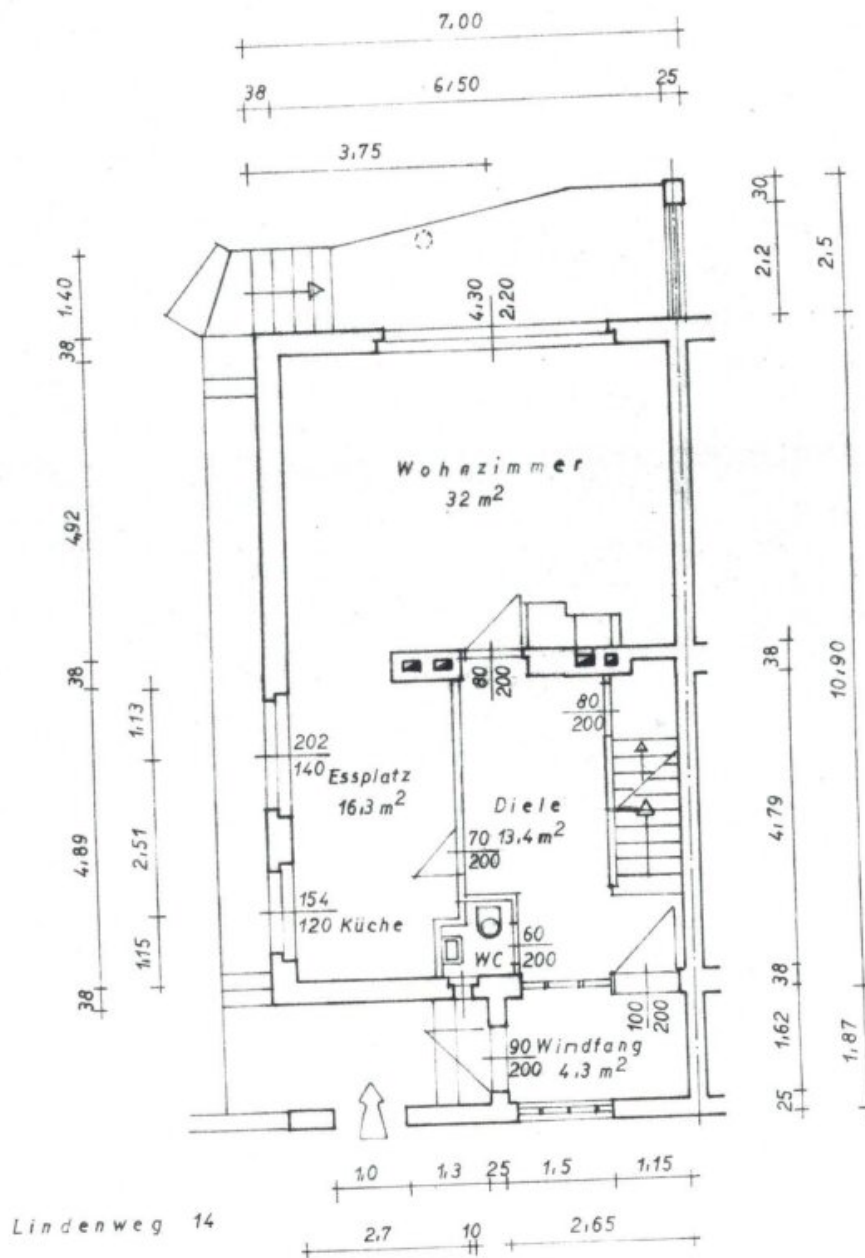
HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling



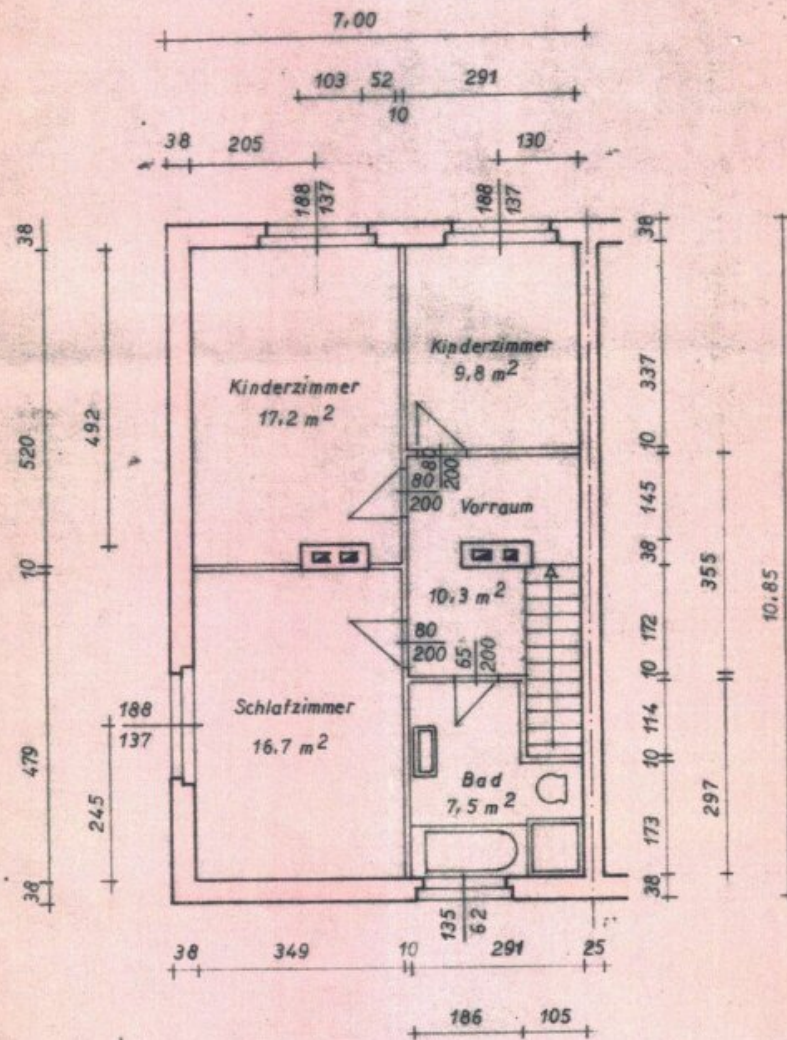




E R D G E S C H O S S

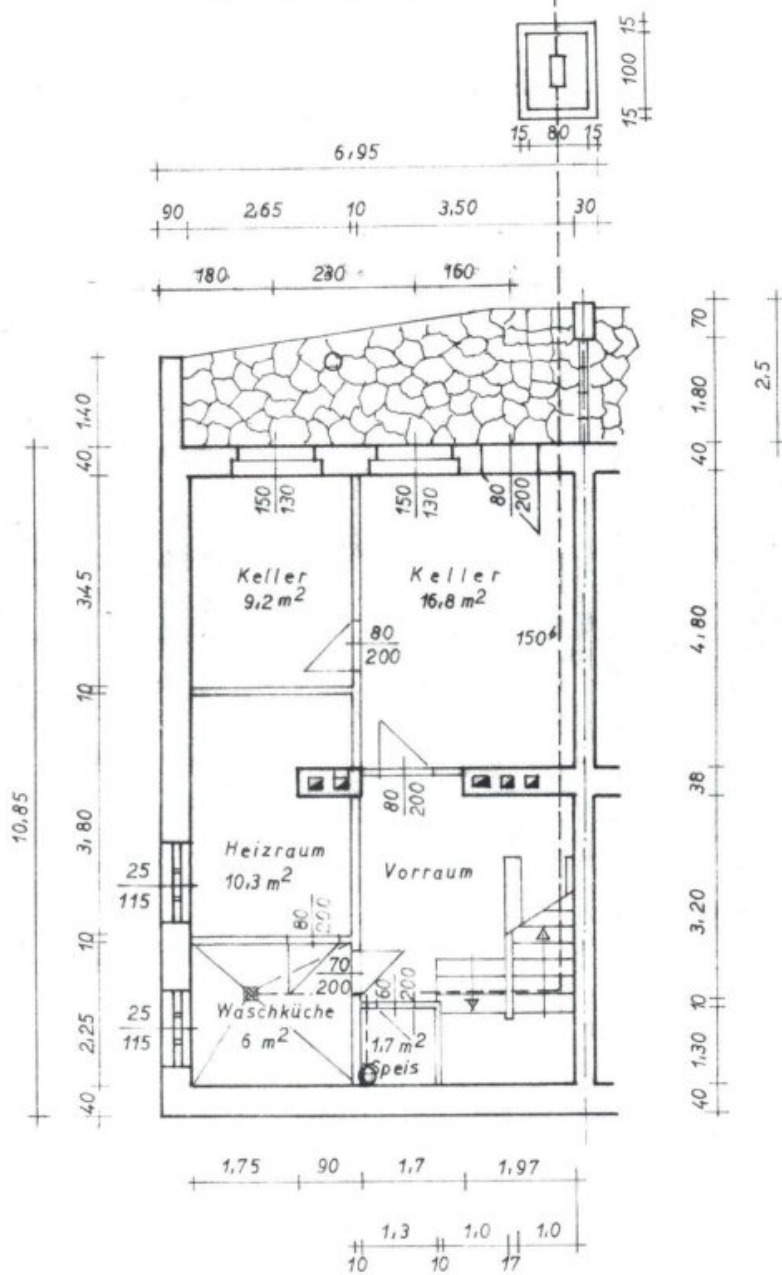


OBERGESCHOSS



Lindenweg

K E L L E R



Objektbeschreibung

Wohnen mit Lebensqualität – großzügiges Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück mit viel Potenzial

Kurzfakten:

- **Wohnfläche:** ca. 187 m²
- **Grundstück:** ca. 616 m²
- **Extras:** Pool | Doppelgarage | Sauna
- **Lage:** ruhige Siedlungslage in Perchtoldsdorf

Das Besondere auf einen Blick:

Großzügiges Einfamilienhaus mit idealem Grundriss für Familien oder Paare mit Platzanspruch

Sonniger Garten mit Swimmingpool – perfekte Rückzugsoase für heiße Sommertage

Doppelgarage komfortabel und praktisch

Eigene vorbereitete Sauna im Haus – Wellness-Feeling im Alltag

Mit wenigen Handgriffen modernisierbar – holen Sie sich den Stil Ihrer Wahl ins neue Zuhause

Solide Bausubstanz und gepflegter Zustand – sofort beziehbar mit tollem Entwicklungspotenzial

Top-Lage in Perchtoldsdorf – naturnah, mit bester Lebensqualität

Beschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden südlich von Wien – in einer ruhigen Siedlungslage von **Perchtoldsdorf**. Auf ca. **187 m² Nutzfläche** bietet es viel Raum zur persönlichen Entfaltung – ob als stilvolles Familiendomizil oder als großzügiger Rückzugsort für Paare, die das Besondere suchen.

Der gut durchdachte Grundriss auf drei Ebenen eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und bieten direkten Zugang zur **sonnigen Terrasse und dem gepflegten Garten mit Pool**. Hier genießen Sie ungestörte Privatsphäre und Erholung pur.

Im Untergeschoss wartet ein besonderes Highlight: Ihre **eigene Sauna** – ideal für entspannte Abende oder kalte Wintertage. Diese ist vorbereitet und kann mit wenig Aufwand wieder verwendet werden.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand – mit etwas gestalterischem Feinschliff und zeitgemäßen Updates verwandeln Sie es in ein modernes Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen.

Raumaufteilung (Beispiel):

- Offener Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
- Küche mit Fenster und Blick in den Garten
- 3 Schlafzimmer / individuell nutzbare Räume
- Bad mit Wanne und Dusche
- Separates WC
- Hobbyraum / Büro im Untergeschoss
- Sauna- & Technikbereich
- Abstellflächen & Lagerraum
- Doppelgarage mit Pooltechnikraum

Ausstattung & Extras:

- Swimmingpool im Garten
- Sauna im Untergeschoss (vorbereitet)
- Doppelgarage & zusätzliche Stellplätze
- Terrasse & Garten mit optimaler Ausrichtung
- Massivbauweise

- Großzügige Fensterflächen
- Viel Stauraum

Fazit:

Dieses Haus ist **eine seltene Gelegenheit** für alle, die ein Zuhause mit Charakter, Platz, Ruhe und Potenzial suchen. Ob als stilvolles Familiendomizil oder als wertbeständige Investition – hier verbinden sich **Lage, Substanz und Lebensqualität** auf ideale Weise.

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 <1.500m
Klinik <3.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap