

**EXKLUSIVE CA. 171 m<sup>2</sup> GROSSE  
4-ZIMMER-GARTENRESIDENZ MIT 27 m<sup>2</sup> TERRASSE & 229  
m<sup>2</sup> PRIVATGARTEN IM REFUGIUM SONNBERG ZU  
KAUFEN! – WOHNEN IN PERCHTOLDSBORGS BESTLAGE**



**Objektnummer: 338618623**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	171,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	431,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	229,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	11.393,51 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roland Gith

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





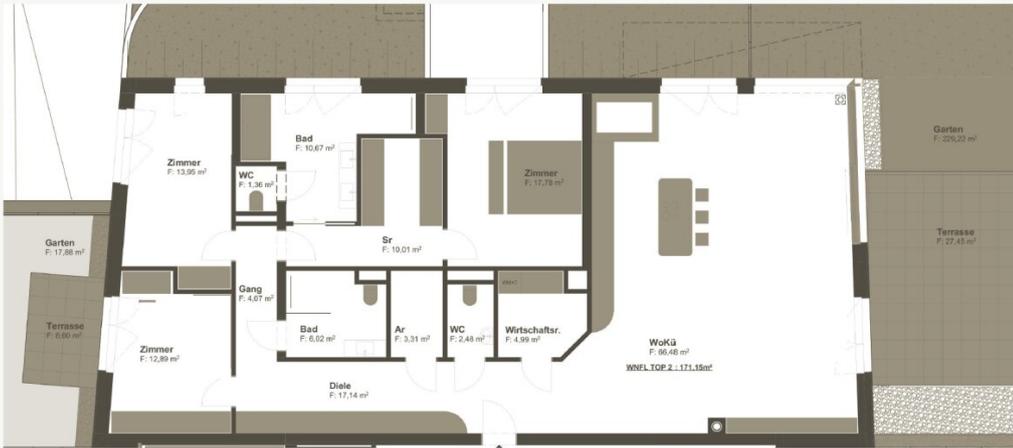






# REFUGIUM SONNBERG

TOP 1



ERDGESCHOSS	
	4 Zimmer
Wohnnutzfläche	174,38 <sup>2</sup>
Terrasse	27,45m <sup>2</sup>
Garten	229,22m <sup>2</sup>



zur 360° Tour:



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstiges Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße und dürfen nicht zur Verwendung für Einbaumöbel verwendet werden. Hierfür muss bindend Naturmaß genommen werden. Angegebene Decken (verminderte Raumhöhe) wird nach Erfordernis ausgeführt. Unverbindliche Plankopie. Druck- und Satzfehler sowie Änderungen vorbehalten.

IMMO GTH

## Objektbeschreibung

**EXKLUSIVE CA. 171 m<sup>2</sup> GROSSE 4-ZIMMER-GARTENRESIDENZ MIT 27 m<sup>2</sup> TERRASSE & 229 m<sup>2</sup> PRIVATGARTEN IM REFUGIUM SONNBERG ZU KAUFEN! – WOHNEN IN PERCHTOLDSDORFS BESTLAGE**

### **Sonnbergstraße 97 – Exklusivität, Raum & Lebensqualität**

Im prestigeträchtigen **Refugium Sonnberg in absoluter Ruhelage** am Rande der Perchtoldsdorfer Heide erwartet Sie im **Erdgeschoss diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Gartenresidenz**. Mit großzügigem Privatgarten, sonniger Terrasse und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die **Fertigstellung** ist für **2026** geplant – Erstbezug, modernste Bauqualität und eine innovative Haustechnik inklusive. Stilvolles Wohnen trifft hier auf Naturverbundenheit, Komfort und höchste Standards.

### **Die Lage – Perchtoldsdorf, die Königin am Rande Wiens**

Nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, eröffnet sich ein **Lebensstil voller Ruhe, Weinberge und höchster Lebensqualität**. Historischer Charme, renommierte Heurigenkultur und beste Infrastruktur zeichnen Perchtoldsdorf aus. Die Perchtoldsdorfer Heide, Naturpark Wienerwald und idyllische Spazierwege warten direkt vor der Haustür – und dank guter Verkehrsanbindung sind Sie im Nu im Wiener Zentrum.

### **Das Apartment – Wohnen auf höchstem Niveau**

Diese einzigartige Gartenresidenz bietet ca. **171,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine 27,45 m<sup>2</sup> große Terrasse** und einen **beeindruckenden Privatgarten von 229,22 m<sup>2</sup>** – eine seltene Kombination aus Wohnkomfort und Natur. Die **Terrasse** ist **südseitig** ausgerichtet und ideal für laue Abende im Freien – vom Lounge-Bereich über Essplatz bis zum Sonnenbad ist alles möglich. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit raumhohen Fensterfronten eröffnet direkten Zugang zum Garten. **Drei zusätzliche helle Zimmer** bieten Rückzugsräume, während **zwei voll ausgestattete Bäder und ein Gäste-WC** höchsten Komfort bieten. Der ausgewogene Grundriss wird durch einen großzügigen Vorraum, Abstellmöglichkeiten und natürliche Lichtführung vervollkommnet.

## Die Ausstattung – Premium bis ins letzte Detail

**Französisches Fischgrät-Eichenparkett** sorgt für zeitlose Eleganz. Großzügige **Holz-Alu-Fenster** (3-fach verglast, flächenbündig) garantieren Energieeffizienz und edle Optik. **Fußbodenheizung kombiniert mit Deckenkühlung** schafft ein perfektes Raumklima. Ein **BUS-Smarthome-System** ermöglicht smarte Steuerung von Licht, Beschattung und Temperatur. Hochwertige Sanitärausstattung von **Villeroy & Boch** und Damixa, großformatige Feinsteinzeug-Fliesen inklusive. Ein privates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Optional verfügbar: ein Doppelgaragenplatz mit eigenem Sektionaltor.

## Eckdaten

- Wohnnutzfläche: ca. 171,15 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 27,45 m<sup>2</sup>
- Privatgarten: 229,22 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 (inkl. Wohnküche)
- Stockwerk: Erdgeschoss
- Fertigstellung: 2026 – Erstbezug
- Kellerabteil vorhanden
- Kaufpreis: € 1.950.000
- Tiefgaragen-Doppelstellplatz mit Sektionaltor: € 82.000 (optional)
- Provisionsfrei für Käufer

Diese Wohnung ist ein absolutes Unikat: Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Sonnenterrasse, riesigem Privatgarten und luxuriöser Ausstattung macht TOP 1 im Refugium Sonnberg zu einer einzigartigen Gelegenheit – ideal für Familien, Genießer oder alle, die das Besondere suchen.

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

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap