

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



IMMO GITH

Objektnummer: 338618629

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 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 36,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,71 |
| Kaufpreis: | 795.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

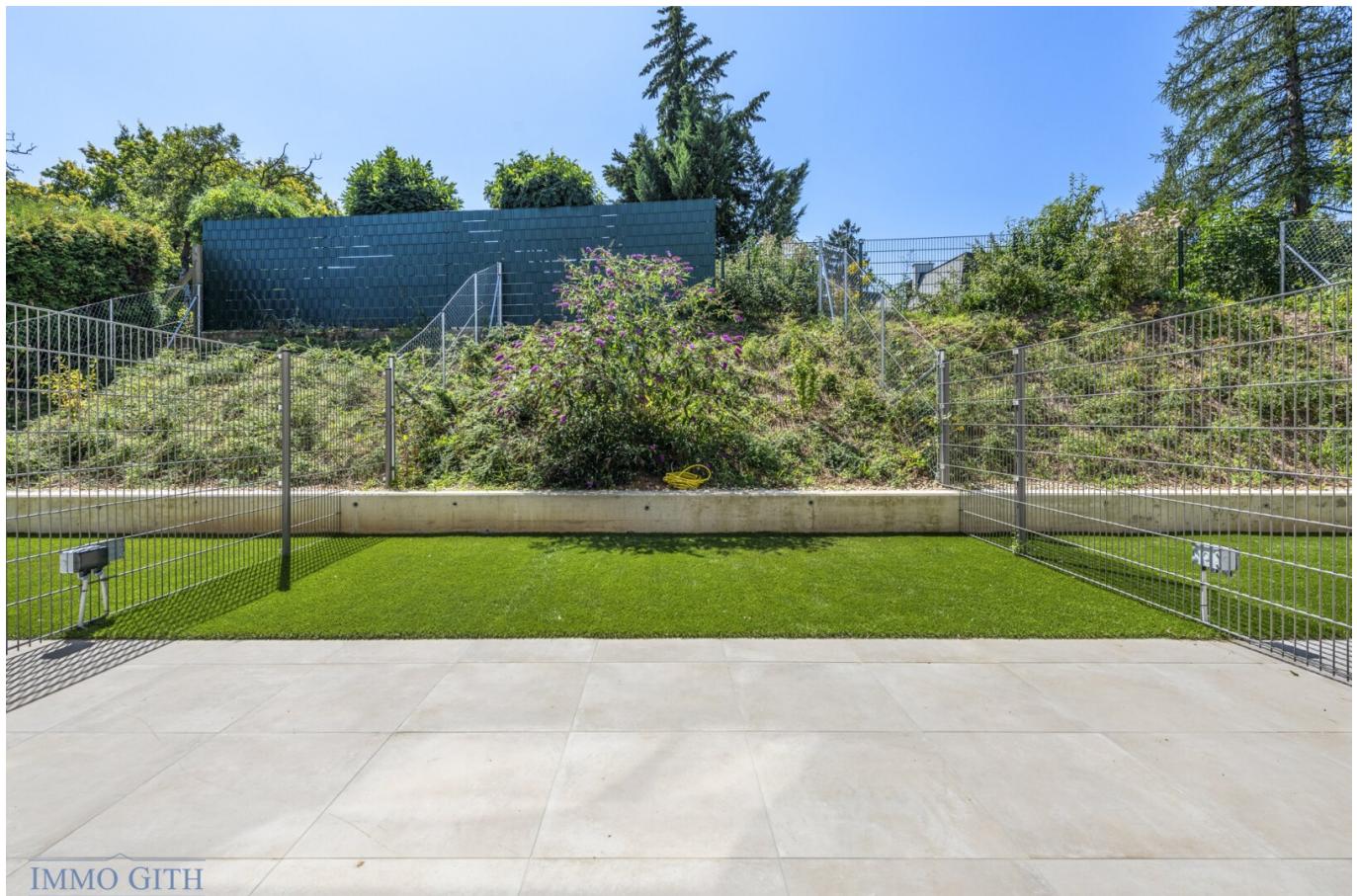
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

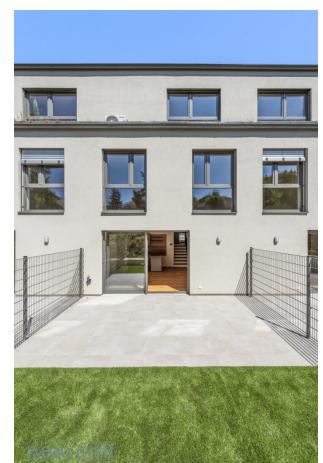
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







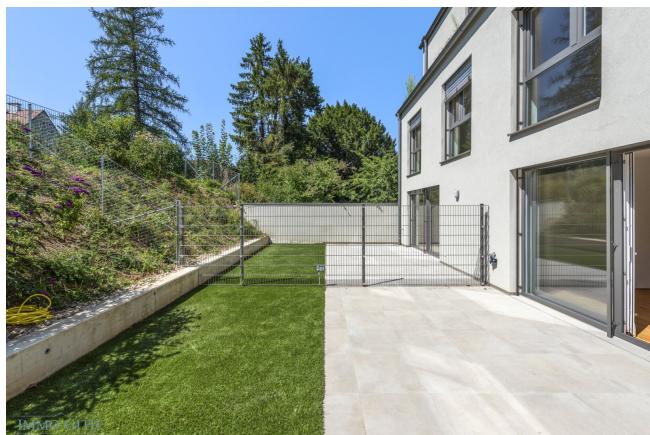
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

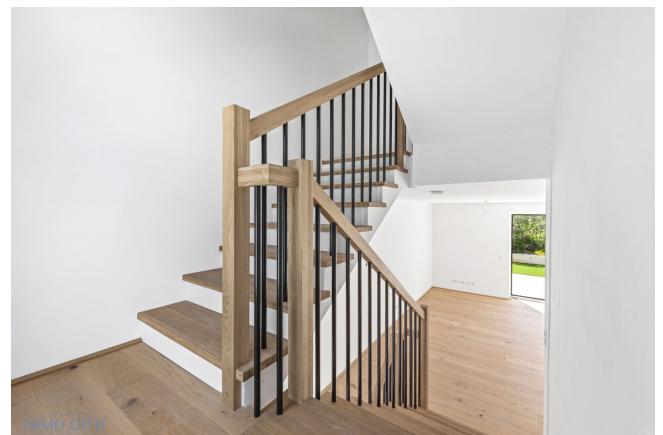


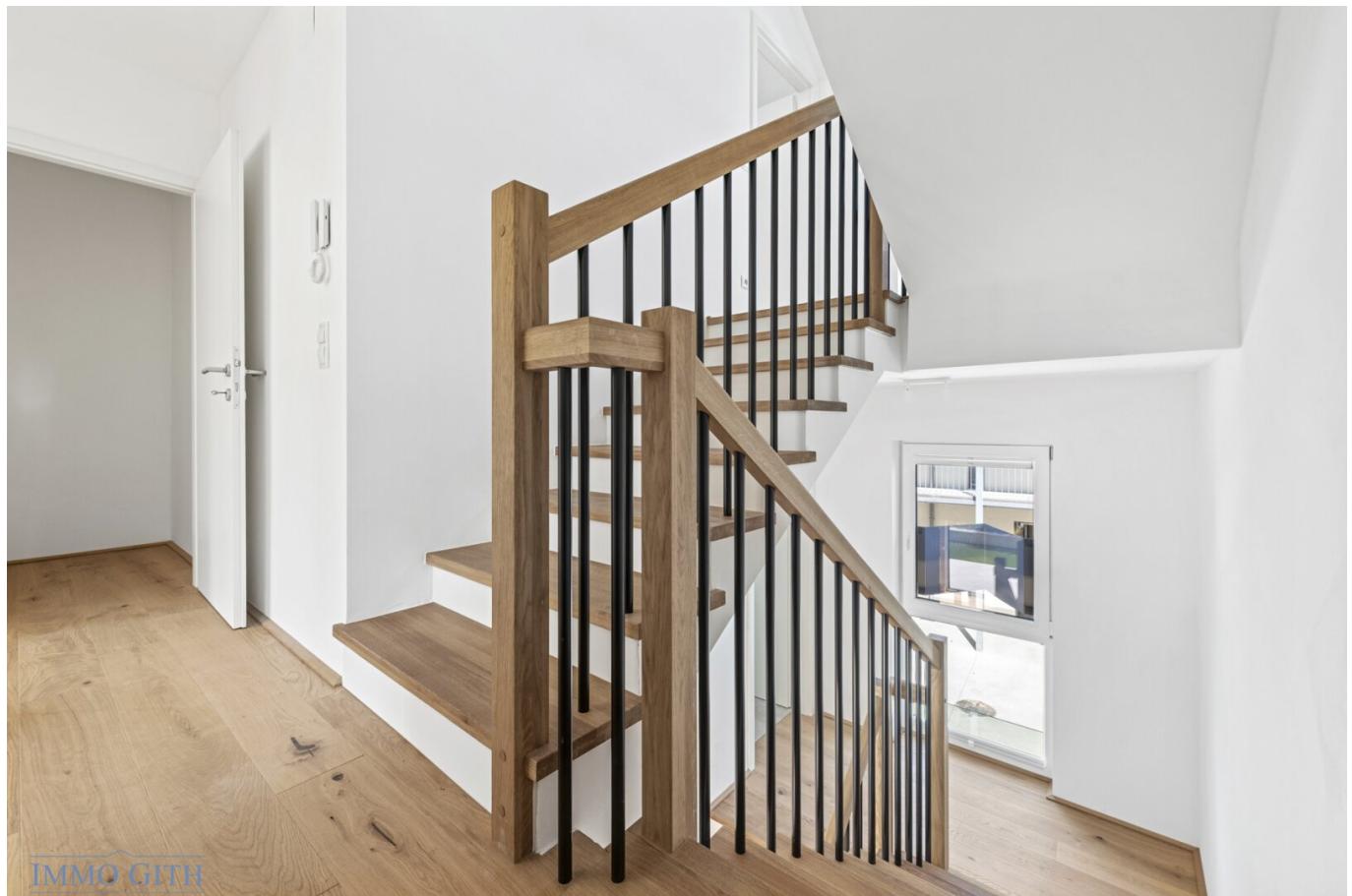
IMMO GITH



IMMO GITH







IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



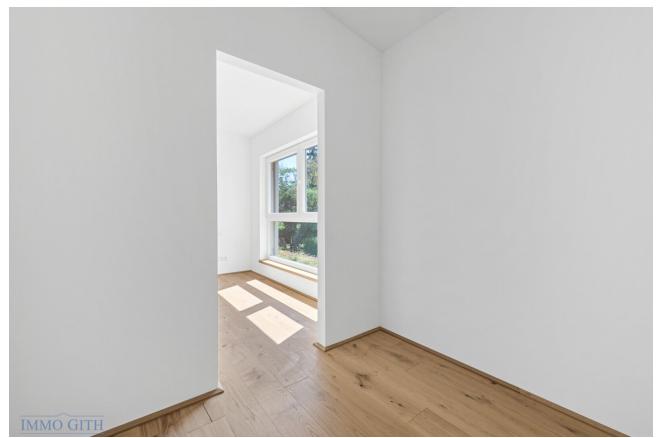
IMMO GITH



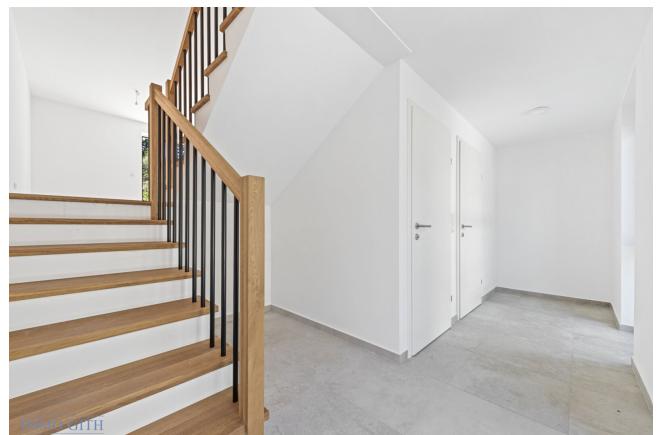
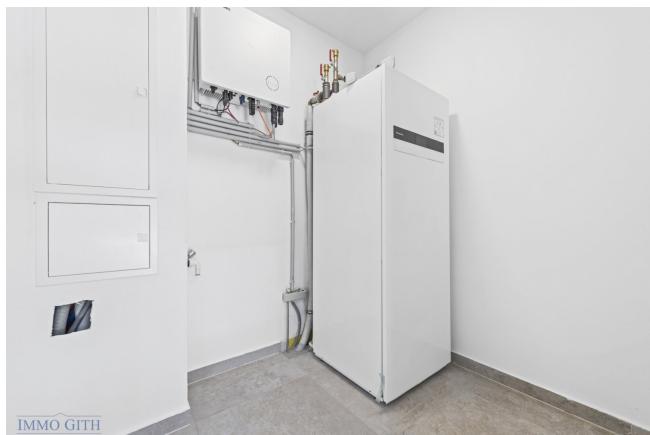
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH







IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



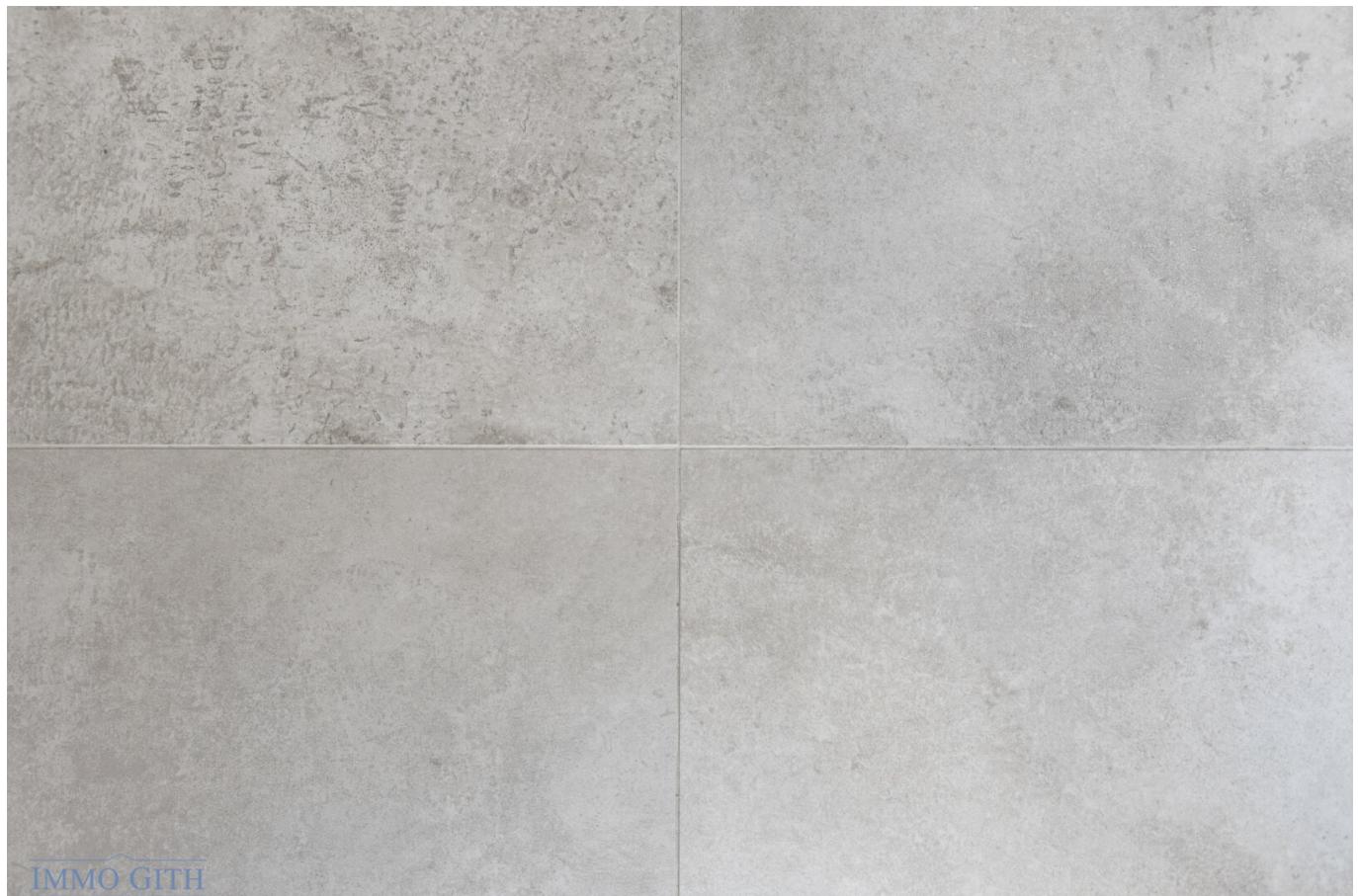
IMMO GITH

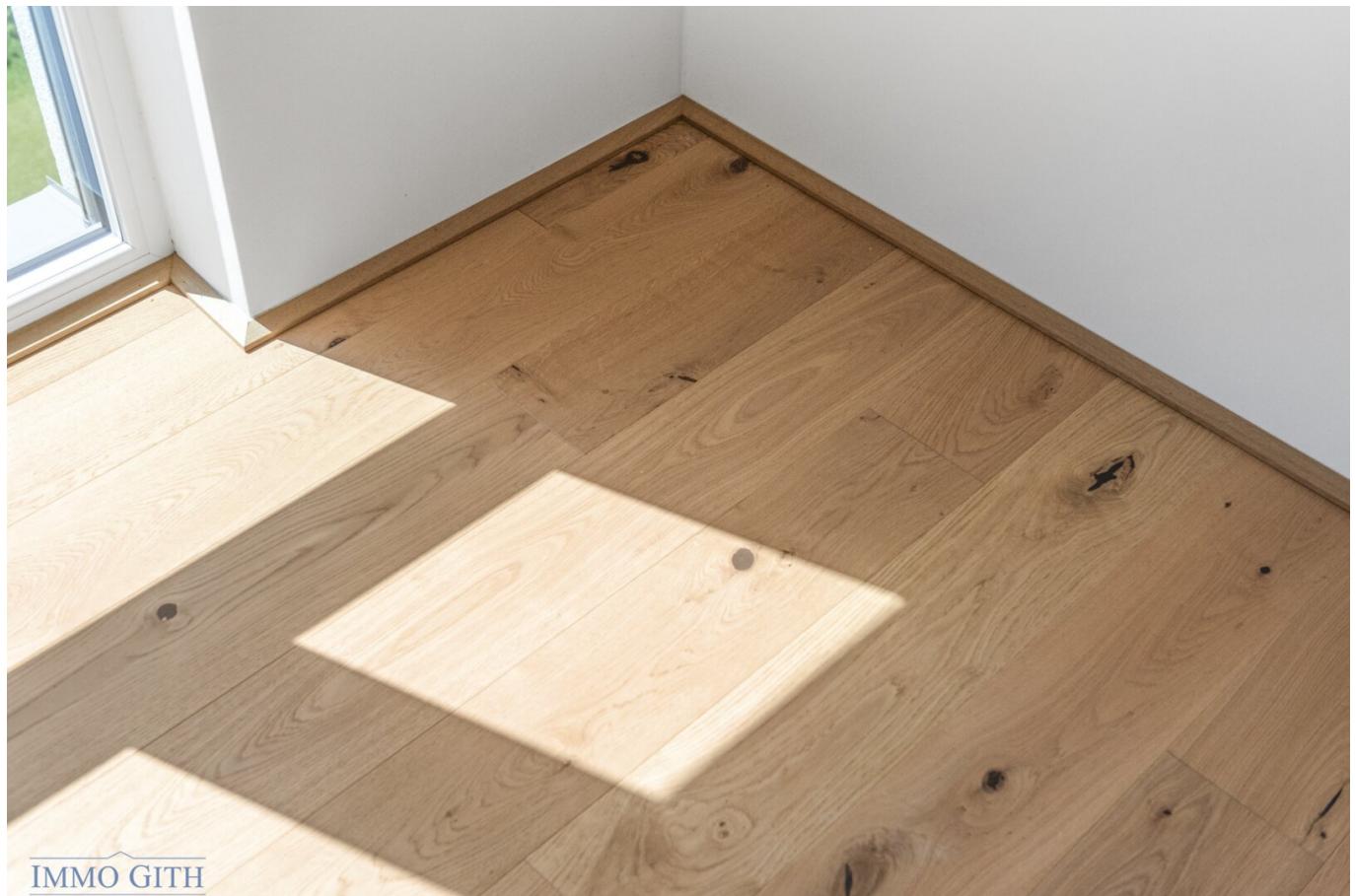


IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



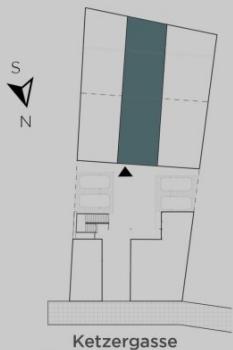
IMMO GITH

Ketzergasse 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 | 11,58 | 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 |



Ketzergasse
IMMO GITH



Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Sich. Wendbeläge, 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

[Video](#)

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** verfügt über **5 Zimmer** und 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 separater Hauswirtschafts- und Technikraum ergänzen diese Ebene.

1. Obergeschoss:

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Abstellraum, sowie ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, moderner Walk-In Dusche, WC und großformatigem Feinsteinzeug machen diesen Bereich ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice.

2. Obergeschoss:

Hier befindet sich das ruhige Hauptschlafzimmer mit angrenzendem **begehbarer**

Schrankraum sowie ein zweites, edel ausgestattetes En-Suite Bad mit bodengleicher Dusche.

Ein weiteres, lichtdurchflutetes Zimmer – eignet sich perfekt als Büro, Atelier oder viertes Schlafzimmer.

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-Stellplätze 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:** € 795.000,-
- **Kaufnebenkosten:** ca. 9 % (inkl. 3,6 % Maklerhonorar)

Weitere Einheiten verfügbar – individuell, hochwertig, einzigartig

Wir inserieren hier **drei nahezu identisch geplante Häuser** einer hochwertigen Townhouse-Anlage. Insgesamt sind **zwei Endhäuser sowie ein Mittelhaus** verfügbar – die **Ecklage der Endhäuser sorgt für mehr Privatsphäre und Exklusivität**. Aufgrund dieser bevorzugten Lage sind die Endhäuser preislich höher angesetzt als das hier inserierte Mittelhaus.

Darüber hinaus umfasst das Projekt auch **4 stilvoll gestaltete Mietwohnungen 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 stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

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

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

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