

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



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 m² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 36,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,71 |
| Kaufpreis: | 795.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

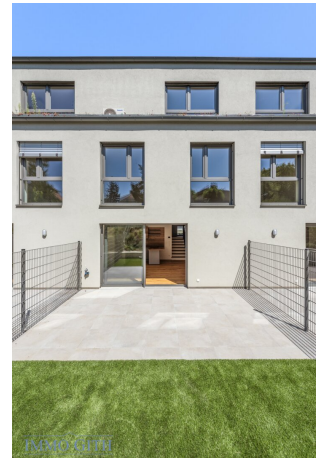
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

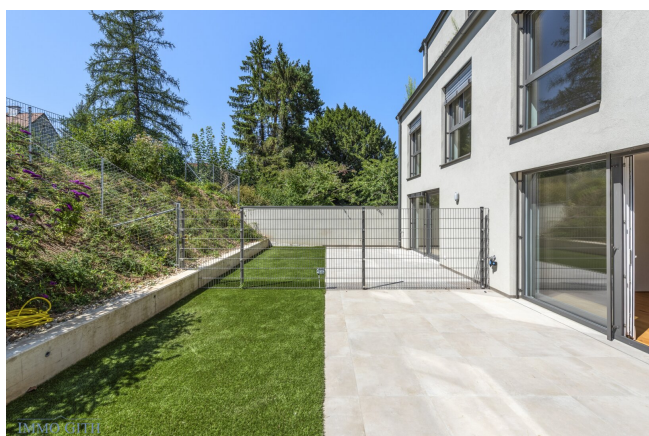
T +436769381429

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

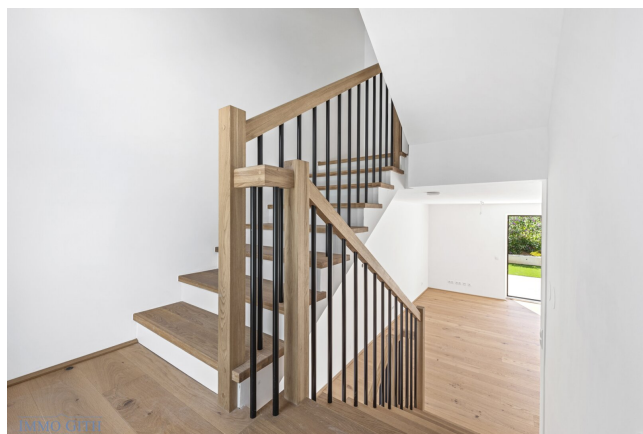








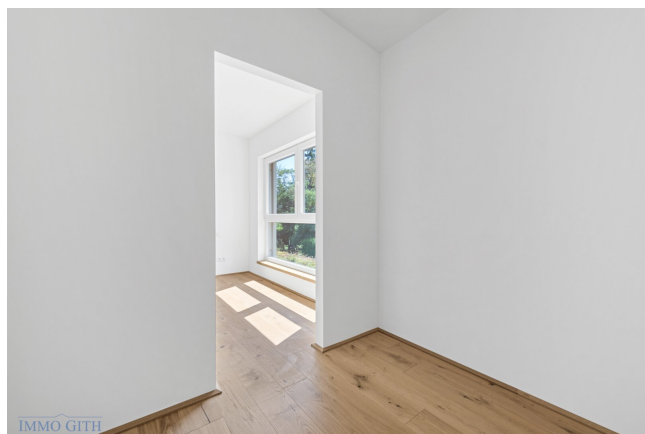




















IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH







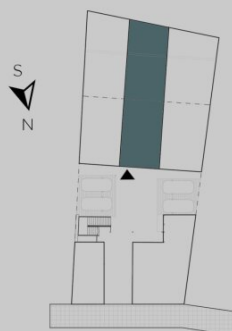


Ketzergerasse 307
2380 Perchtoldsdorf

HAUS 3 | 120,81 m²

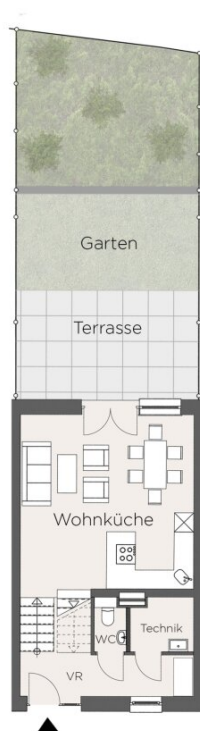
| | | |
|----------------|-------|----------------|
| Wohnküche | 29,74 | m ² |
| WC | 1,38 | m ² |
| Vorraum | 9,26 | m ² |
| Technik | 3,17 | m ² |
| AR | 1,59 | m ² |
| Zimmer 1 | 11,38 | m ² |
| Zimmer 2 | 11,33 | m ² |
| Bad 1 | 9,50 | m ² |
| Gang-flächen Σ | 11,41 | m ² |
| Bad 2 | 5,27 | m ²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

[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 **begehbarem**

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 (Hoy miles), 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:** € 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:067619381429) 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