

**„Charmantes Einfamilienhaus mit Gartenidylle in
Ruhelage von Perchtoldsdorf“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24027

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	74,00 m²
Kaufpreis:	699.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

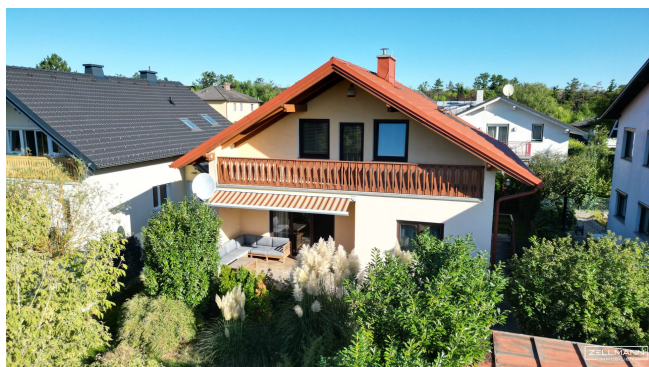


Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

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





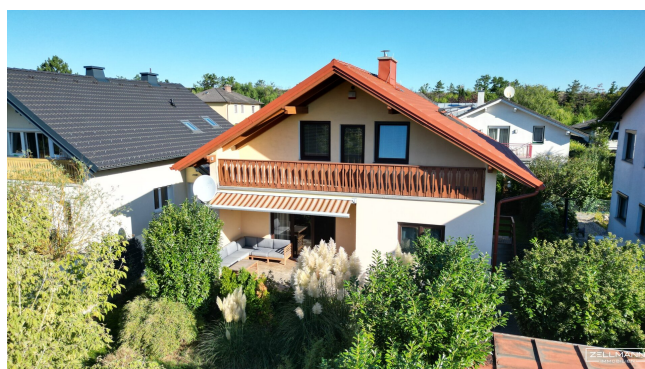








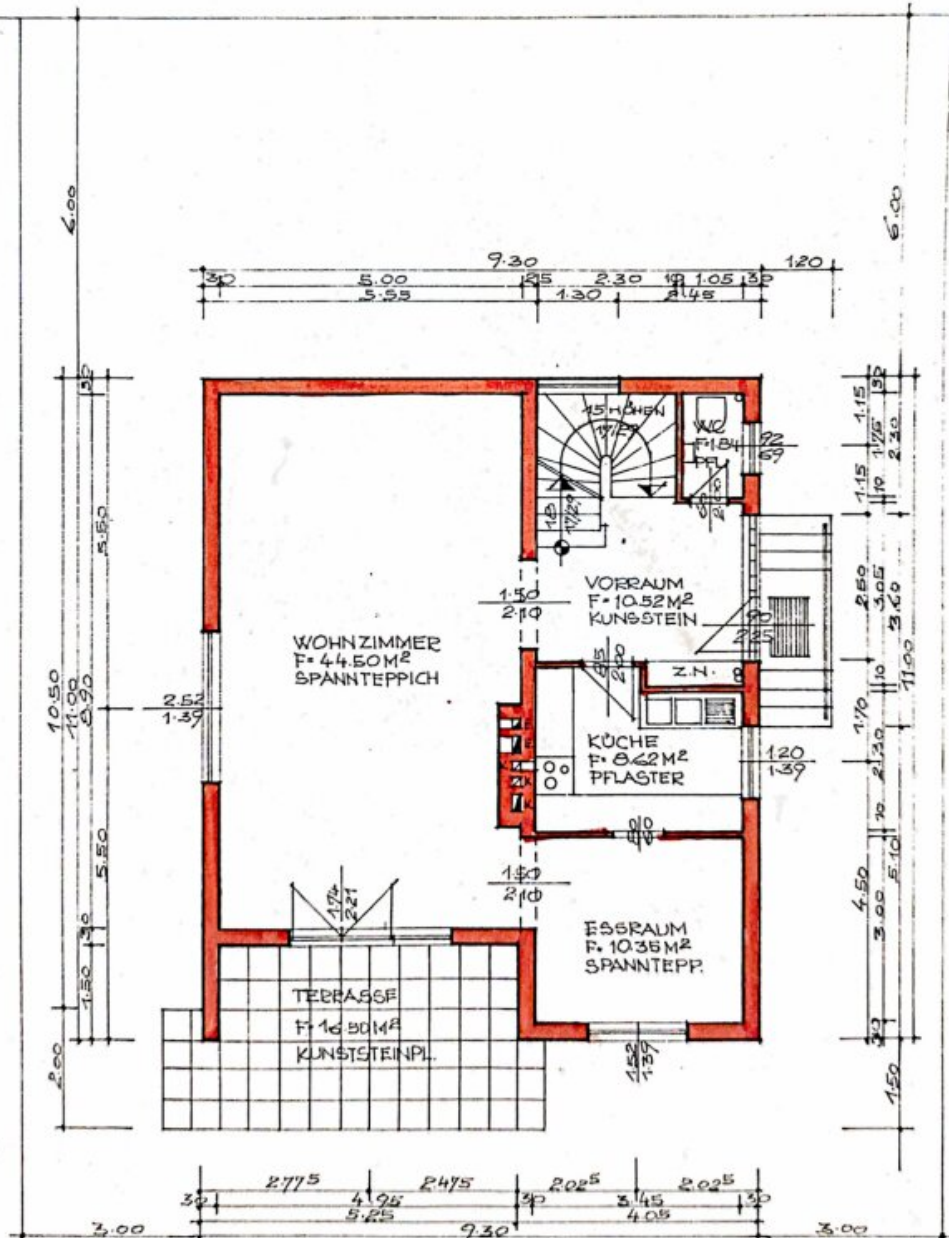




SCHNITT: A-A

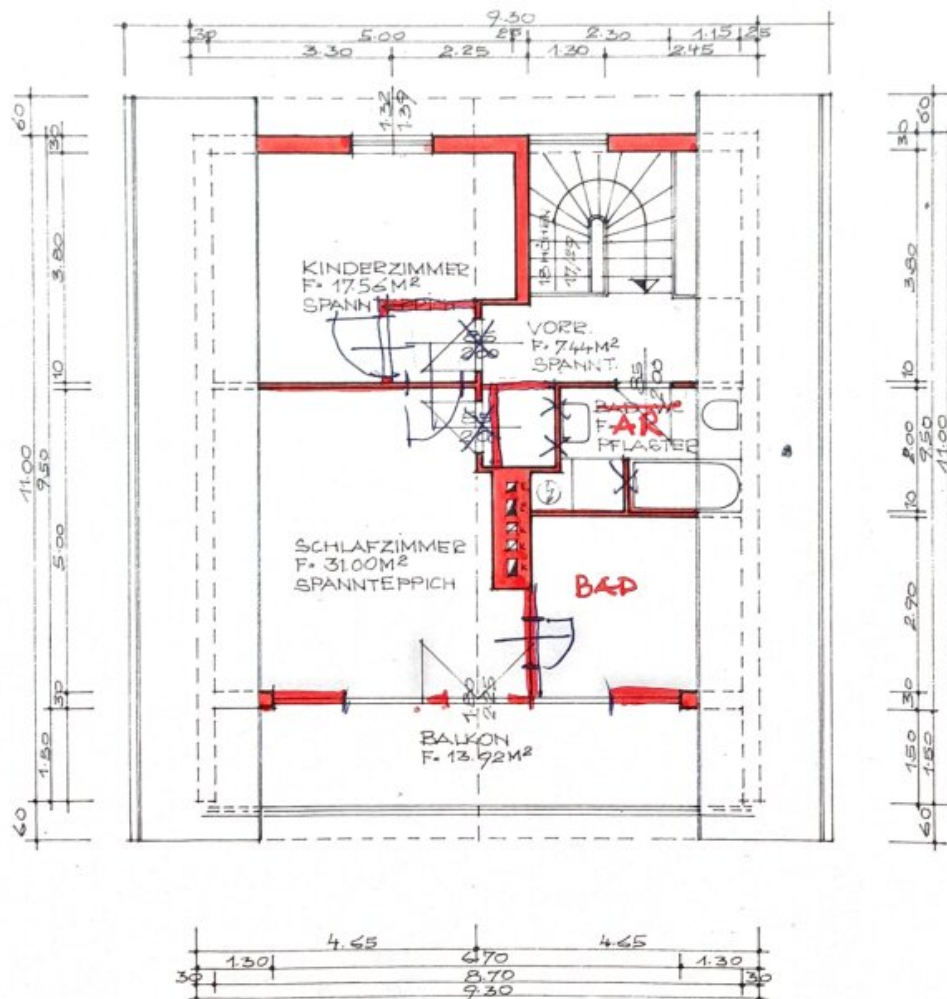
ESTRICH
SCHUTZBETON-FOLIE
HARTSCHAUMPLATE
FOLIE
ISOLIERUNG
U-BETON
KOLLIERUNG

ERDGESCHOSS

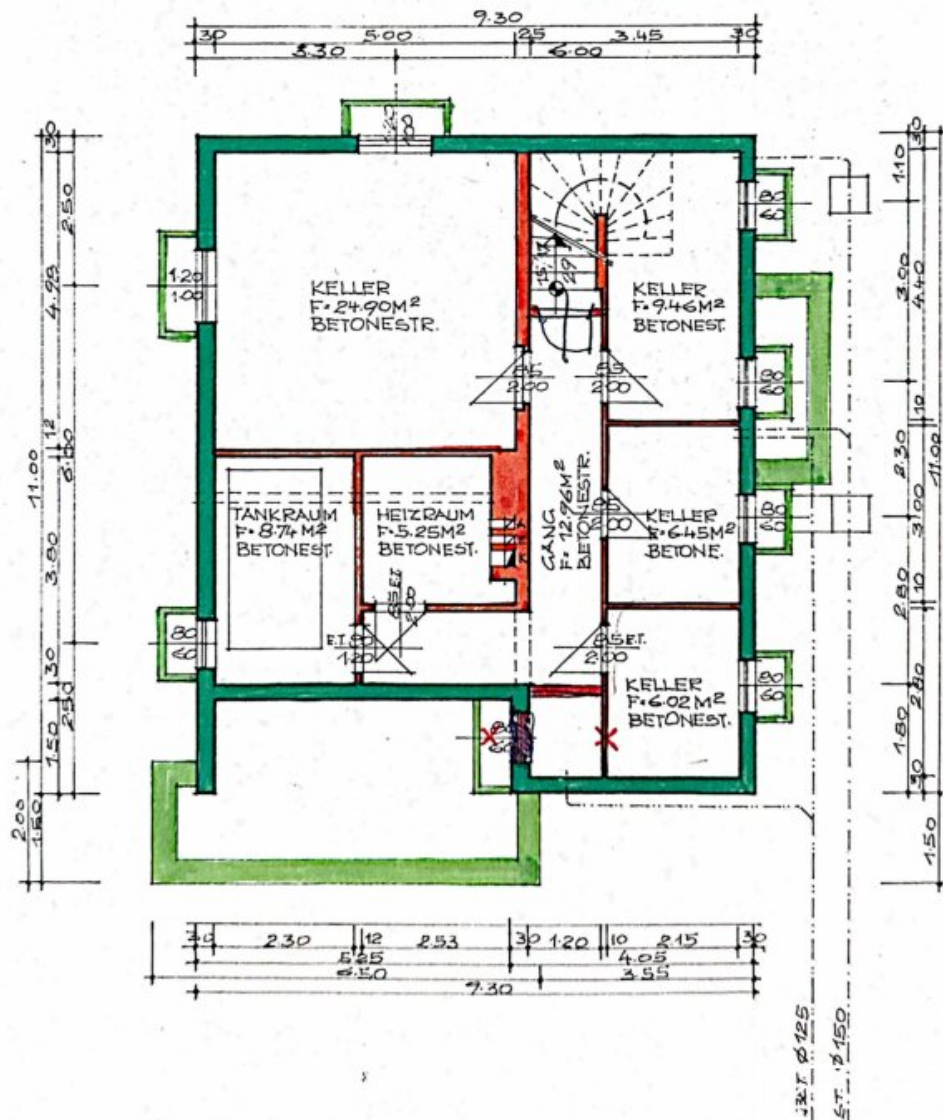


VIERPATZSTRASSE

DACHGESCHOSS



KELLERGEOSHOSS



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet auf ideale Weise **familiäre Wohnqualität, solide Bauweise und ein helles, freundliches Ambiente**. Zwei Badezimmer im Obergeschoss, ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sowie großzügige Wohnräume mit Terrasse und Balkon machen das Haus besonders attraktiv für Familien. Die ruhige Lage nahe den Perchtoldsdorfer Weinbergen bietet Erholung im Grünen – und gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Anbindung nach Wien schnell erreichbar.

Relevanz – Objektbeschreibung

- Grundstück: 459 m²
- Wohnfläche: ca. 150 m² + Vollkeller
- Baujahr: 1980
- Bauweise: Massivbau (Wienerberger Ziegel-Großblocksteine), Dach mit Wienerberger Ziegeldach Toskana
- Energiekennzahlen: HWB 107 kWh/m²a (Klasse D), fGEE 1,40

Klarheit – Aufteilung

Erdgeschoss (EG):

- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Essbereich & Küche
- Vorraum
- Gäste-WC

Obergeschoss (OG):

- Schlafzimmer

- Kinderzimmer
- **Bad 1:** WC, Waschbecken, Dusche, Velux-Dachflächenfenster
- **Bad 2:** Eckbadewanne, Waschbecken, WC

Kellergeschoss:

- 3 Kellerräume (zzgl. Waschküche, großer Fitnessraum, etc.)
- Heizraum & Tankraum

Garage: 20,64 m², zusätzlich Stellplatz vor dem Haus ?

Argumente – Besondere Ausstattung

- Kamin im Wohnzimmer ?
- Alarmanlage vorhanden
- Hochwertige Böden (Parkett, Fliesen, Stein)
- Moderne Sanitärausstattung in beiden Bädern im OG
- Energiesparende Dämmung im Dachraum (2021)

Sanierungszeitleiste:

- 2010 ? Erneuerung Fenster & Terrassentüren
- 2021 ? Dachstuhl & Dacheindeckung, Heizanlage, Sanitärgeräte, Elektroverteiler

Differenzierung – Lage

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Nebenstraße von Perchtoldsdorf.

- Nahversorgung: Supermärkte & Fachhandel < 1 km ?
- Bildung: Kindergarten & Schulen < 3 km ?

- **Landeskindergarten:** 150m entfernt - mit sehr großem Garten ?
- Freizeit: Weinberge, Sport- & Kultureinrichtungen < 5 km
- Öffentliche Anbindung: Bahnhof Perchtoldsdorf & Busanbindungen < 1 km ?

Perchtoldsdorf ist bekannt für seine Weinberge, Heurigen und hohe Lebensqualität – ideal für Familien, die Ruhe und Stadtnähe kombinieren wollen.

Emotion – Impressionen

Das Haus bietet durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume und einen gemütlichen Garten ?. Vom Balkon im Obergeschoss genießt man den Blick ins Grüne, während die Terrasse im Erdgeschoss zum Verweilen einlädt.

? Nutzen – Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Sicheres Eigentum:** 1/1 laut Grundbuch
- **Familienfreundlich:** großzügige Raumaufteilung mit Garten, Terrasse und Balkon
- **Hoher Wohnkomfort:** zwei moderne Badezimmer im OG, Gäste-WC im EG
- **Solide Bauweise:** Wienerberger Ziegel-Großblocksteine und Toskana-Dachziegel
- **Optimale Lage:** ruhige Nebenstraße und gleichzeitig Nähe zu Wien
- **Überschaubare Nebenkosten:** Grundsteuer, Wasser, Kanal & Abfallwirtschaft ca. € 350 pro Quartal
- **Aktuell positiv:** EVN senkt ab 01.09.2025 die Fernwärmepreise – künftig geringere Heizkosten

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf

Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap