

## Exklusives Wohnen - Lichtenstein Living in Perchtoldsdorf



**Objektnummer: 21293**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<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>	189,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	93,94 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

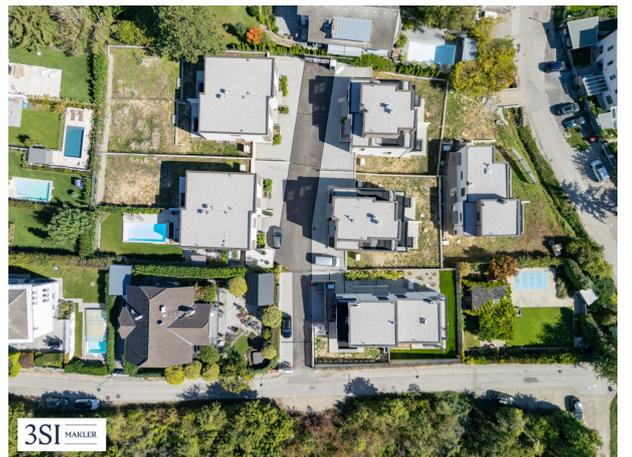
3SI Makler GmbH



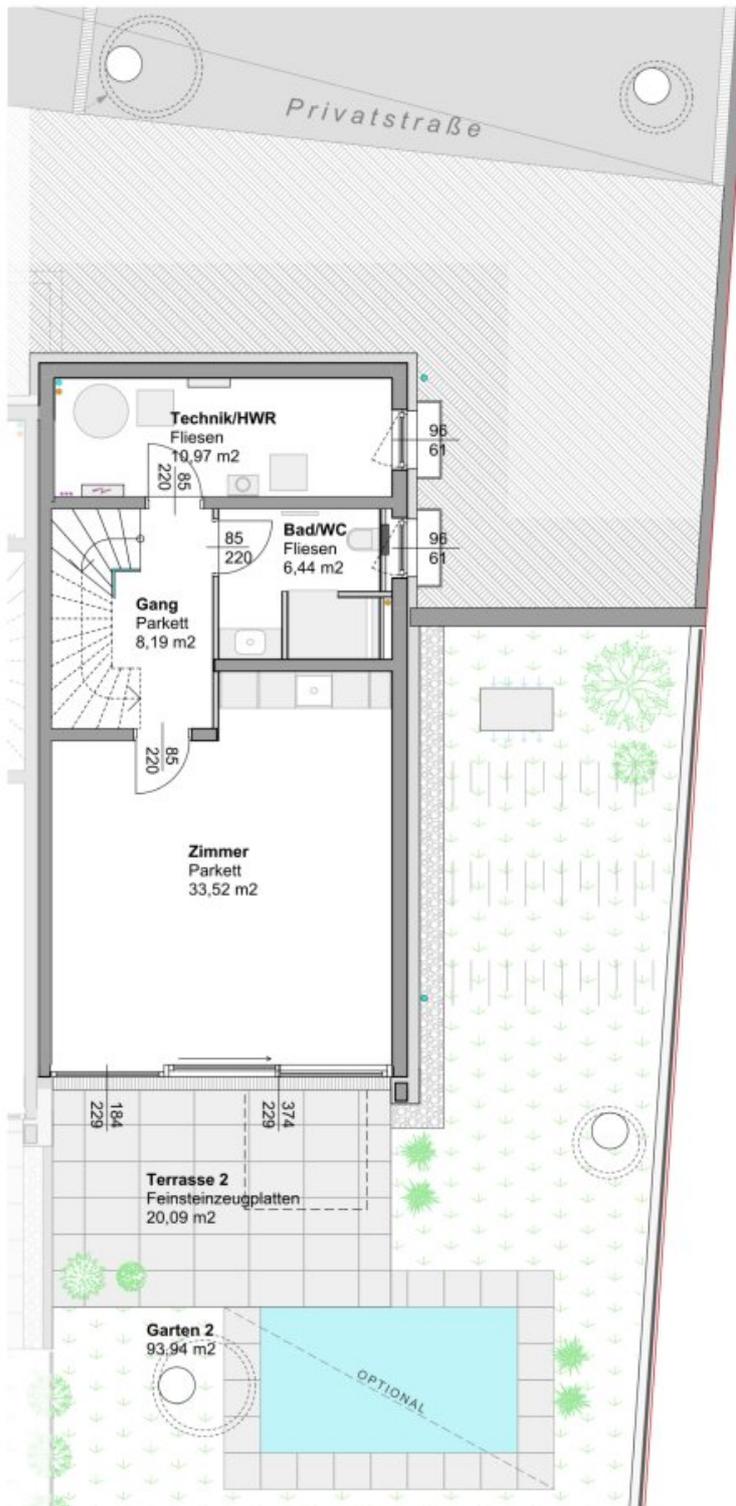












## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

UNTERGESCHOSS TOP 2

### Nutzflächen

Gang	8,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	33,52 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,44 m <sup>2</sup>
Technik/HWR	10,97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>59,12 m<sup>2</sup></b>

### Freiflächen

Terrasse 2	20,09 m <sup>2</sup>
Garten 2	93,94 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>114,03 m<sup>2</sup></b>

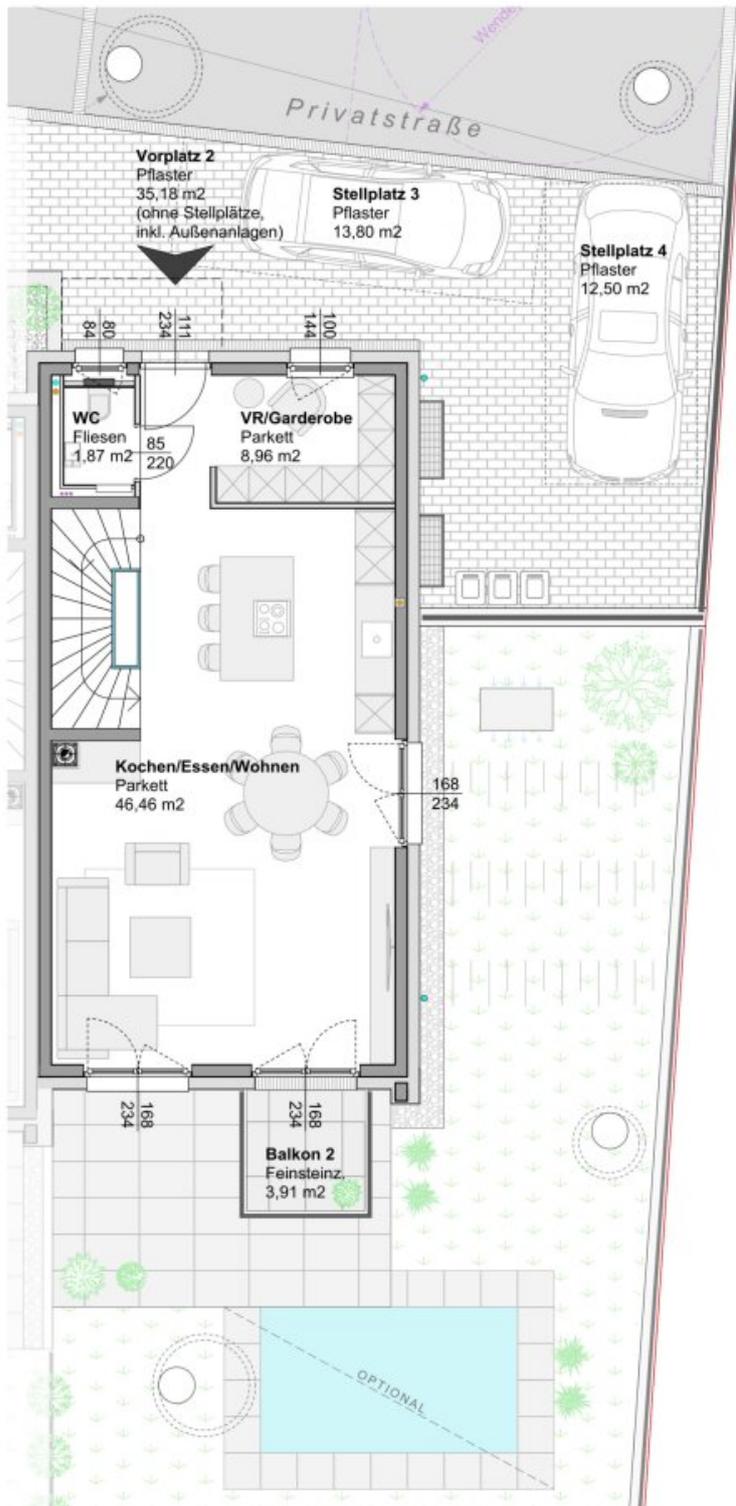
**3SI** MAKLER



Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen dürfen nicht ohne Zustimmung des Maklers geändert werden. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind für Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche Informationen (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen sind im Kaufpreis inbegriffen.

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 16.09.2024



## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

ERDGESCHOSS TOP 2

### Nutzflächen

VR/Garderobe	8,96 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	46,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>57,29 m<sup>2</sup></b>

### Freiflächen

Vorplatz 2	35,18 m <sup>2</sup>
Stellplatz 3	13,80 m <sup>2</sup>
Stellplatz 4	12,50 m <sup>2</sup>
Balkon 2	3,91 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,39 m<sup>2</sup></b>



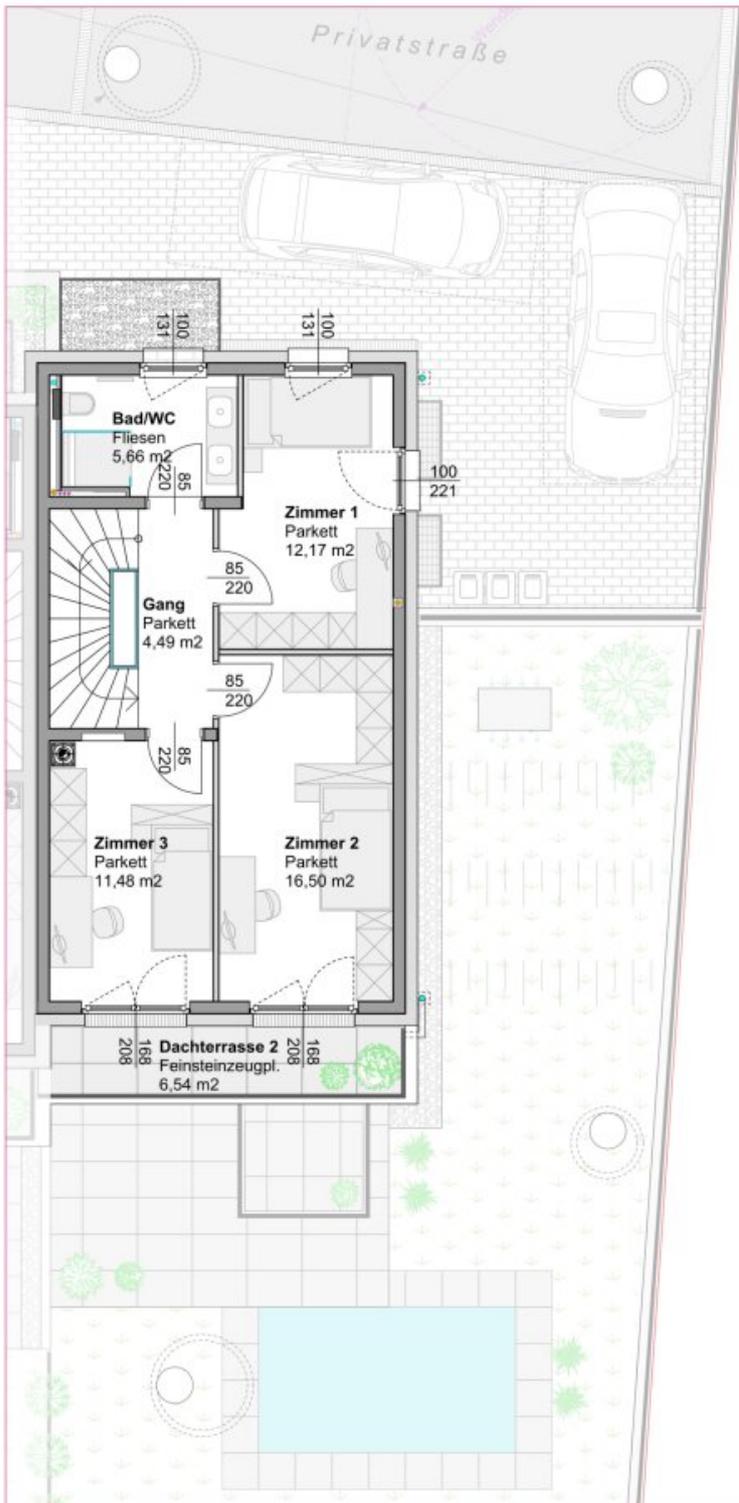
**3SI** MAKLER



rags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, r Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen flüßig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind g von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche nis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche inbarten Kaufpreis.

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 16.09.2024



## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

OBERGESCHOSS TOP 2

### Nutzflächen

Gang	4,49 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,48 m <sup>2</sup>
Gesamt	50,30 m <sup>2</sup>

### Freiflächen

Dachterrasse 2	
Gesamt	6,54 m <sup>2</sup>

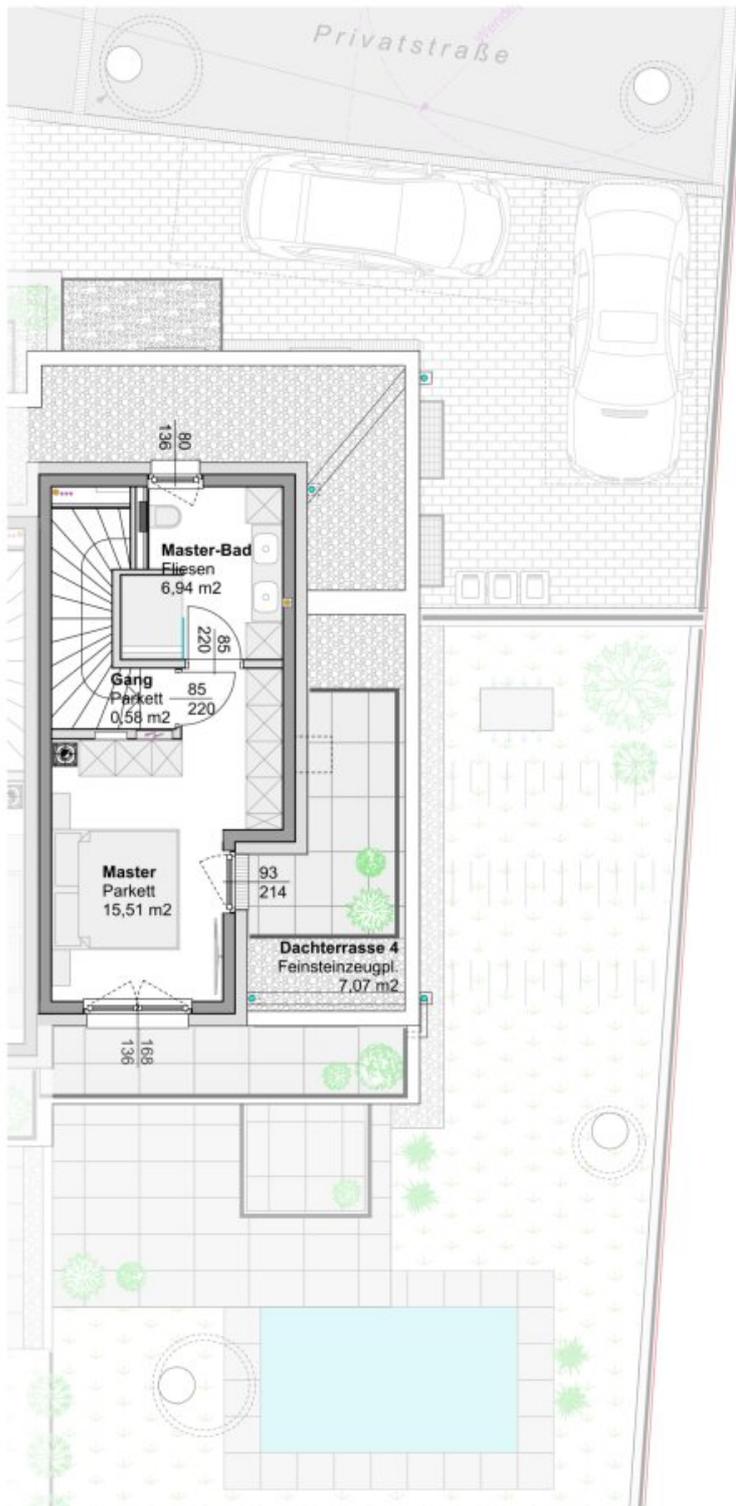
**3SI** MAKLER



Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind für den Einbau von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche Informationen (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen vorbehalten.

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 16.09.2024



## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

DACHGESCHOSS TOP 2

### Nutzflächen

Gang	0,58 m <sup>2</sup>
Master	15,51 m <sup>2</sup>
Master-Bad	6,94 m <sup>2</sup>
Gesamt	23,03 m <sup>2</sup>

### Freiflächen

Dachterrasse 4	
Gesamt	7,07 m <sup>2</sup>

**3SI** MAKLER



Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, r Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen flügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind g von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche nis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche inbarten Kaufpreis.

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 16.09.2024

## Objektbeschreibung

### Exklusives Wohnen am Herzogberg:

Am malerischen Südhang des Herzogbergs in Perchtoldsdorf entsteht eine Wohnoase, die keine Kompromisse kennt. Zwölf exklusive Doppelhaushälften in zeitgemäßer Architektur vereinen höchste Wohnqualität mit einem Panorama, das seinesgleichen sucht – von den Weinbergen über Wien bis zum südlichen Wienerwald.

### Eckdaten im Überblick

- 12 exklusive Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise
- 4–6 Zimmer auf 3–4 Wohnebenen
- Wohnflächen von ca. 105–166 m<sup>2</sup>
- Großzügige Terrassen, Balkone, Gärten und Dachterrassen
- 24 PKW-Stellplätze
- Energiekennzahl: HWB 23,58–34,15 kWh/m<sup>2</sup>a
- Möglichkeit für eigenen Outdoor-Pool
- Anschlussvorbereitung für Sauna

### Raumkonzept für höchste Ansprüche

Die klare Formensprache der modernen Doppelhäuser mit ihren kubischen Strukturen, markanten Rücksprüngen und großzügigen Dachterrassen setzt neue Maßstäbe. Je nach Haustyp erstrecken sich die Wohneinheiten über drei bis vier Ebenen mit großzügigen

Wohnflächen von 105 bis 166 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Grundrissgestaltung schafft lichtdurchflutete Räume mit Raumhöhen von bis zu 2,67 m im Erdgeschoss. Vom Untergeschoss mit optionalem Wellnessbereich über die offene Wohn-Ess-Koch-Landschaft im Erdgeschoss bis zu den privaten Rückzugsbereichen in den Obergeschossen – jede Ebene wurde mit Bedacht geplant.

## **Ausstattung auf Premium-Niveau**

- Hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung in allen Geschossen mit Einzelraumregulierung
- HWB: 23,58–34,15 kWh/m<sup>2</sup>a
- Elektrische Raffstores für optimale Beschattung

## **Edle Materialien:**

- Hochwertige Eichen-Parkettböden von Weitzer
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in allen Nassbereichen
- Premium-Sanitärausstattung von Villeroy & Boch und Kronenbach
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung und elektrischen Raffstores
- Vorbereitung für Photovoltaik, SAT-Anlage und E-Mobilität

## **Lage mit Weitblick**

Jedes Doppelhaus verfügt über großzügige Privatbereiche im Freien: Ein Eigengarten mit Rollrasen und Terrasse lädt zum Entspannen ein, während die Dachterrassen mit ihrem spektakulären Panoramablick über den Wienerwald zum persönlichen Refugium werden. Die

Option zur Installation eines eigenen Outdoor-Pools macht das Wohnerlebnis komplett. Perchtoldsdorf verbindet das Beste zweier Welten: Die Ruhe und Naturverbundenheit des Wienerwalds mit der urbanen Infrastruktur einer erstklassigen Wohnlage und ein **atemberaubender Ausblick auf Wien, die umliegenden Weinberge und den Wienerwald**. Kindergärten, Schulen – darunter die International Highschool Herzog – sowie Nahversorger und die historische Burg Perchtoldsdorf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung gewährleistet schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

## Investition in Lebensqualität

**Verfügbarkeit:** 7 Häuser verfügbar, 2 reserviert, 3 verkauft

### Inkludiert:

- Komplett ausgestattete Wohneinheit schlüsselfertig
- 1-2 PKW-Stellplätze im Freien
- Private Zufahrtsstraße mit Servitutsrechten

## Ihre Möglichkeit zur Mitgestaltung

Im Rahmen der Bemusterung haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten. Von Bodenbelägen über Wandfarben bis zu individuellen Extras – wir realisieren Ihre Wohnträume.

## HAUS 9D/2 – EXKLUSIVES WOHNEN AM SÜDHANG

### UNTERGESCHOSS – 59,12 m<sup>2</sup> Multifunktionale Zone für Ihr individuelles Lifestyle-Konzept

- **Gang** – Großzügiger Bereich- 8,19 m<sup>2</sup>
- **Zimmer** – Vielseitig nutzbar als Homeoffice oder Homecinema - 33,52 m<sup>2</sup>
- **Bad/WC** – Vollwertiges Badezimmer - 6,44 m<sup>2</sup>

- **Technik/HWR** – Moderne Haustechnik - 10,97 m<sup>2</sup>

## **ERDGESCHOSS – 57,29 m<sup>2</sup> Das Herzstück – Open-Space-Living vom Feinsten**

- **VR/Garderobe** – Einladender Empfangsbereich - 8,96 m<sup>2</sup>
- **Kochen/Essen/Wohnen** – Großzügiger offener Wohnbereich - 46,46 m<sup>2</sup>
- **WC** – Elegantes Gäste-WC - 1,87 m<sup>2</sup>

## **OBERGESCHOSS – 50,30 m<sup>2</sup> Ihre private Schlafetage mit drei Zimmern**

- **Gang** – Verteilerbereich - 4,49 m<sup>2</sup>
- **Bad/WC** – Vollbad mit gehobener Ausstattung – 5,66 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1** – Komfortables Schlafzimmer - 12,17 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2** – Großzügiges Hauptschlafzimmer - 16,50 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3** – Weiteres Schlafzimmer - 11,48 m<sup>2</sup>

## **DACHGESCHOSS – 23,03 m<sup>2</sup> Exklusive Master-Suite mit privatem Rückzugsbereich**

- **Gang** – Intimer Zugangsbereich - 0,58 m<sup>2</sup>

- **Master** – Exklusiver Rückzugsort mit direktem Dachterrassen-Zugang – 15,51 m<sup>2</sup>
- **Master-Bad** – Luxuriöses En-suite-Bad – 6,94 m<sup>2</sup>

## **LEBEN IM FREIEN – IHR PRIVATES PARADIES mit 185,96 m<sup>2</sup>**

- **Privatgarten** – Ihr grünes Reich mit hochwertigem Rollrasen im Untergeschoss – 93,94 m<sup>2</sup>
- **Terrasse UG** – Großzügige Terrassenfläche mit im Untergeschoss - 20,09 m<sup>2</sup>
- **Balkon EG** – Freibereich im Erdgeschoss mit Feinsteinzeugbelag – 3,91 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse OG** – Erste Dachterrasse mit Feinsteinzeugplatten – 6,54 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse DG** – Zweite private Dachterrasse mit Panoramablick – 7,07 m<sup>2</sup>
- **Vorplatz** – Gepflasterte Eingangszone – 35,18 m<sup>2</sup>
- **2 Stellplätze** – Ihre privaten PKW-Stellplätze direkt am Haus

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

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap