Exklusives Wohnen - Hochwertig leben in Perchtoldsdorf

Objektnummer: 21293

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,74 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	93,94 m²
Keller:	10,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

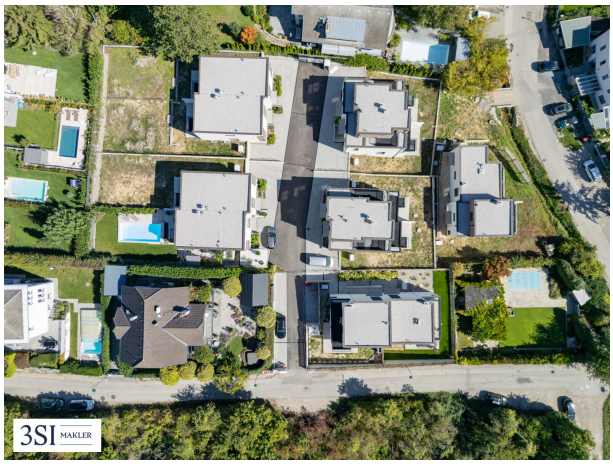
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

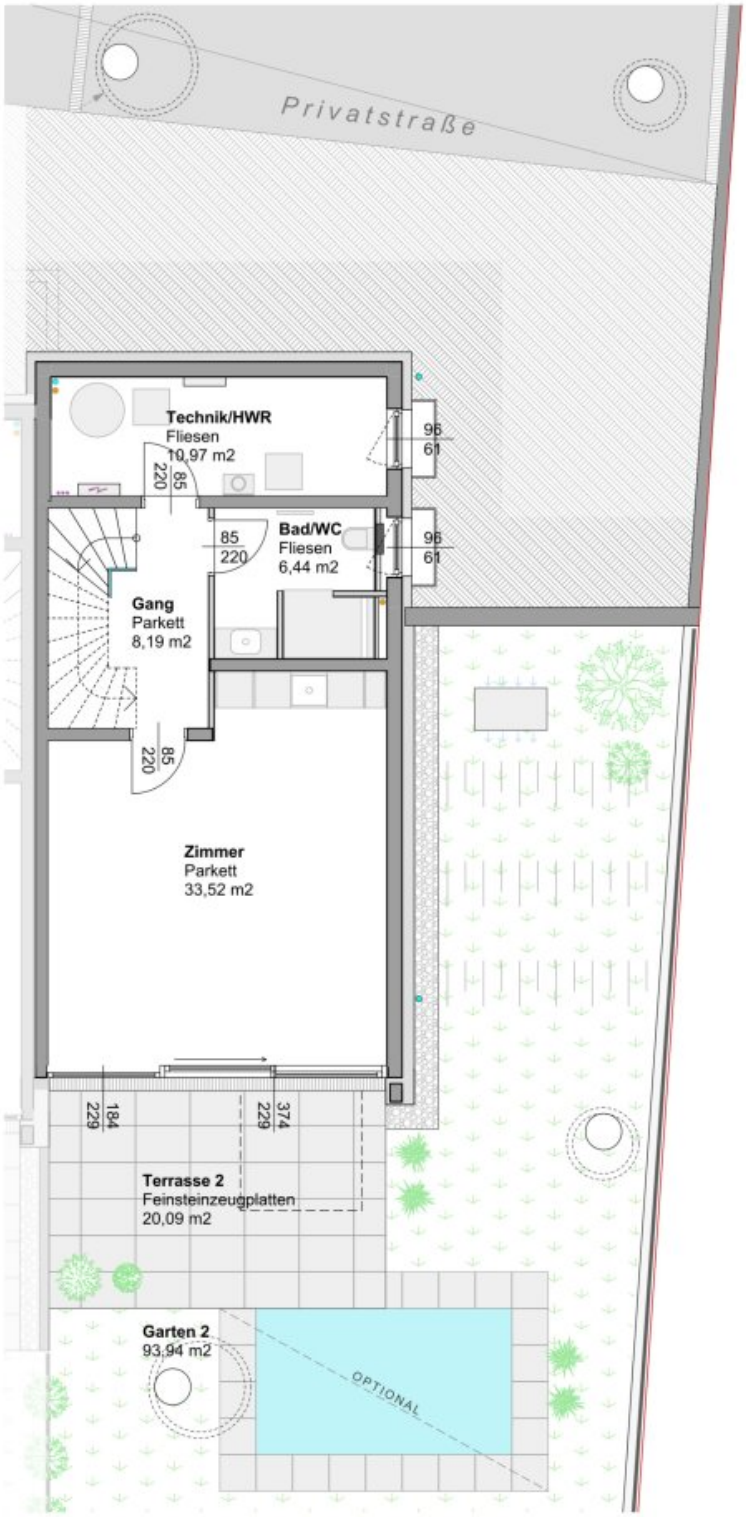
3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER



Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

UNTERGESCHOSS	TOP 2
Nutzflächen	
Gang	8,19 m²
Zimmer	33,52 m²
Bad/WC	6,44 m²
Technik/HWR	10,97 m²
Gesamt	59,12 m²
Freiflächen	
Terrasse 2	20,09 m²
Garten 2	93,94 m²
Gesamt	114,03 m²

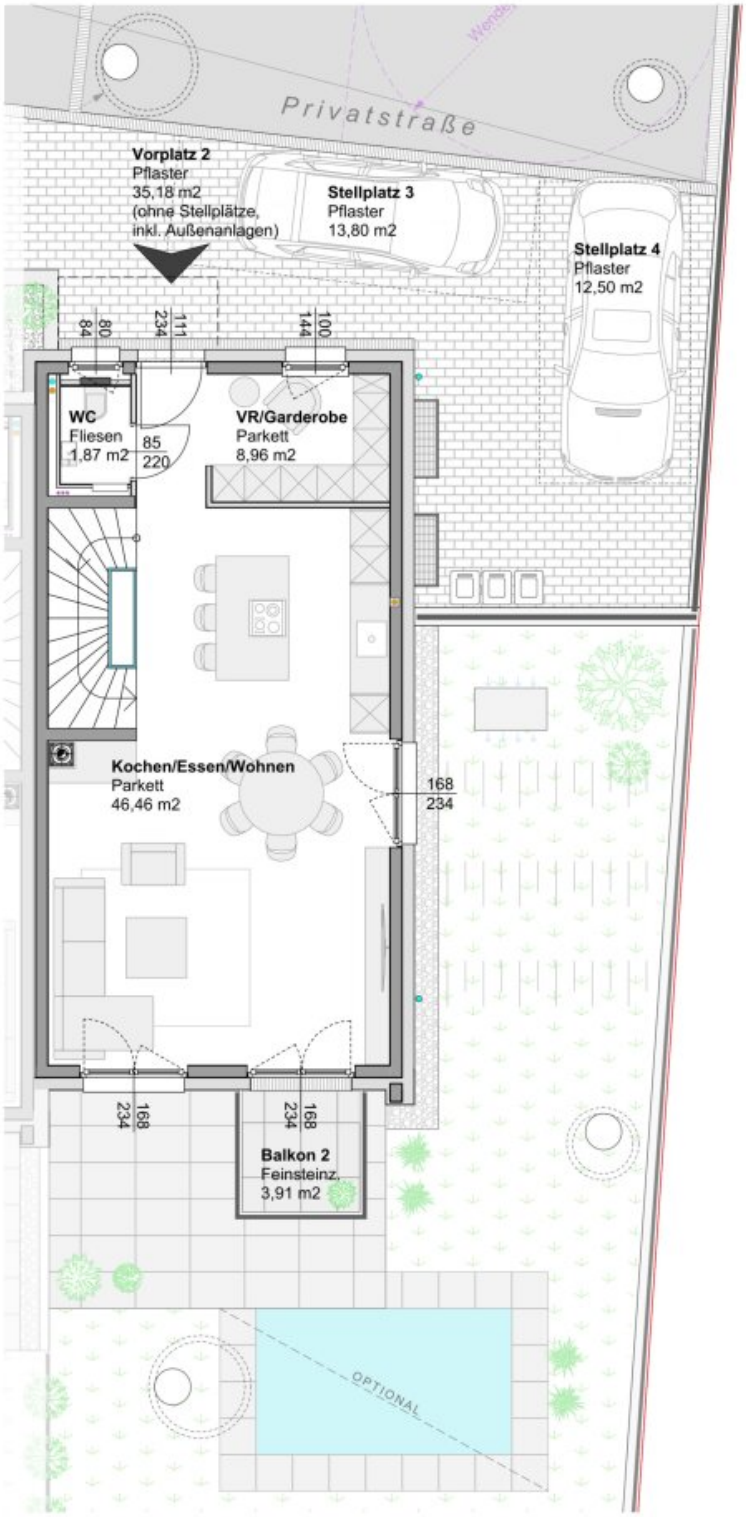
3SI MAKLER

3 4 5

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

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 16.09.2024



Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

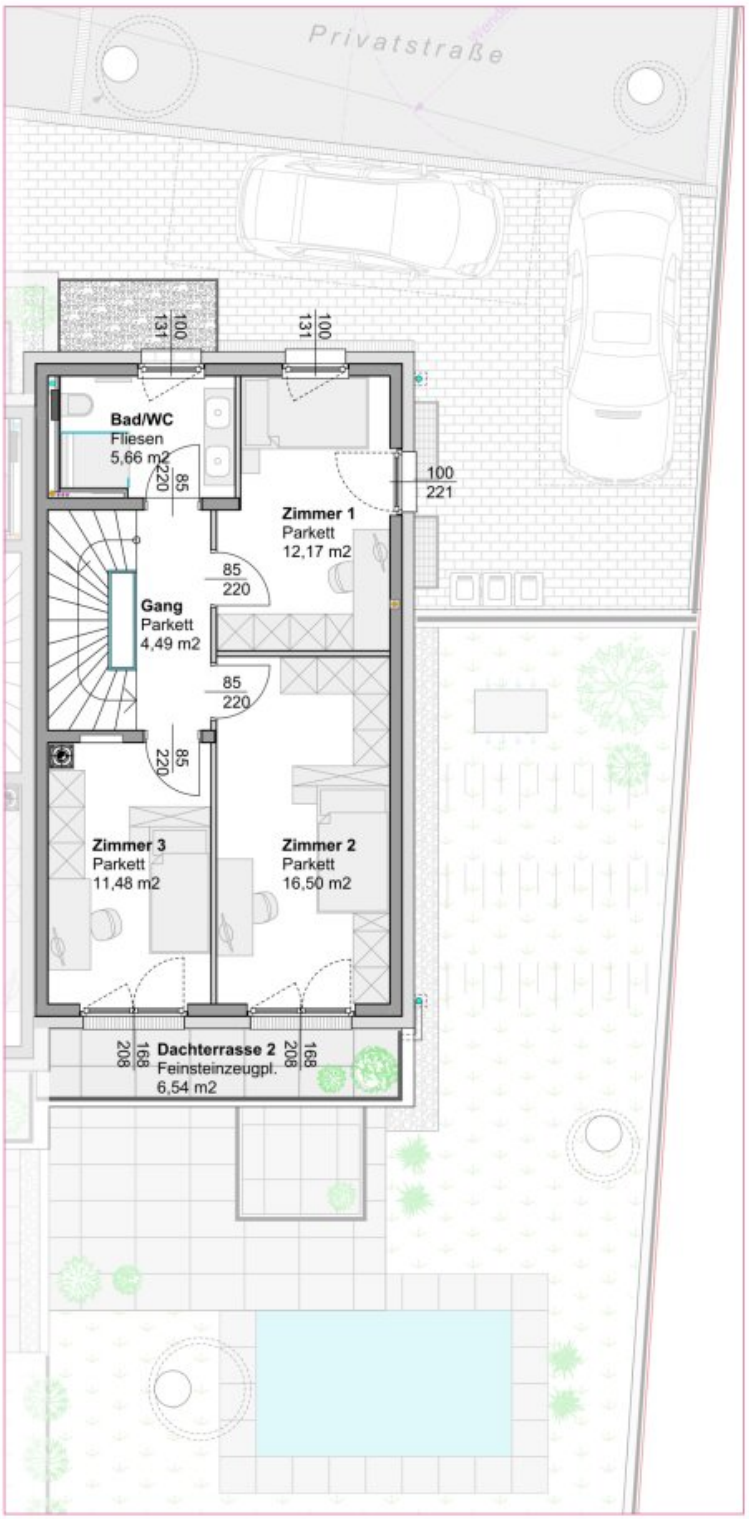
ERDGESCHOSS	TOP 2
Nutzflächen	
VR/Gaderobe	8,96 m²
WC	1,87 m²
Kochen/Essen/Wohnen	46,46 m²
Gesamt	57,29 m²
Freiflächen	
Vorplatz 2	35,18 m²
Stellplatz 3	13,80 m²
Stellplatz 4	12,50 m²
Balkon 2	3,91 m²
Gesamt	65,39 m²

3SI MAKLER

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

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 16.09.2024



Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

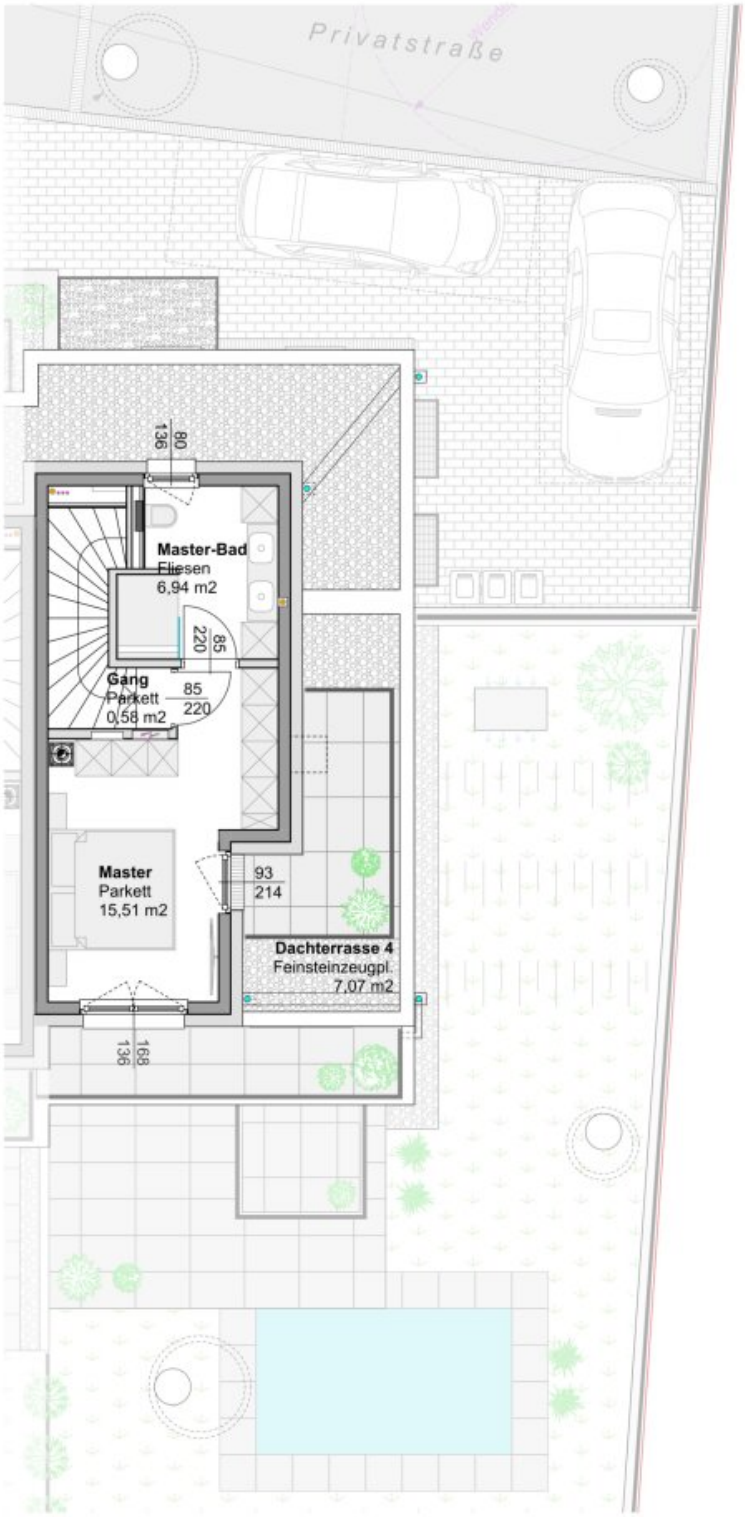
OBERGESCHOSS	TOP 2
Nutzflächen	
Gang	4,49 m²
Bad/WC	5,66 m²
Zimmer 1	12,17 m²
Zimmer 2	16,50 m²
Zimmer 3	11,48 m²
Gesamt	50,30 m²
Freiflächen	
Dachterrasse 2	
Gesamt	6,54 m²

3SI MAKLER

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

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 16.09.2024



Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

DACHGESCHOSS	TOP 2
Nutzflächen	
Gang	0,58 m²
Master	15,51 m²
Master-Bad	6,94 m²
Gesamt	23,03 m²
Freiflächen	
Dachterrasse 4	
Gesamt	7,07 m²

3SI MAKLER

3 4 5

rags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, r Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen fügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind g von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche nis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche einbarten 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 m²
- Großzügige Terrassen, Balkone, Gärten und Dachterrassen
- 24 PKW-Stellplätze
- Energiekennzahl: HWB 23,58–34,15 kWh/m²a
- 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 m². 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/m²a
- 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 m² Multifunktionale Zone für Ihr individuelles Lifestyle-Konzept

- **Gang** – Großzügiger Bereich- 8,19 m²
- **Zimmer** – Vielseitig nutzbar als Homeoffice oder Homecinema - 33,52 m²
- **Bad/WC** – Vollwertiges Badezimmer - 6,44 m²

- **Technik/HWR** – Moderne Haustechnik - 10,97 m²

ERDGESCHOSS – 57,29 m² Das Herzstück – Open-Space-Living vom Feinsten

- **VR/Garderobe** – Einladender Empfangsbereich - 8,96 m²
- **Kochen/Essen/Wohnen** – Großzügiger offener Wohnbereich - 46,46 m²
- **WC** – Elegantes Gäste-WC - 1,87 m²

OBERGESCHOSS – 50,30 m² Ihre private Schlafetage mit drei Zimmern

- **Gang** – Verteilerbereich - 4,49 m²
- **Bad/WC** – Vollbad mit gehobener Ausstattung – 5,66 m²
- **Zimmer 1** – Komfortables Schlafzimmer - 12,17 m²
- **Zimmer 2** – Großzügiges Hauptschlafzimmer - 16,50 m²
- **Zimmer 3** – Weiteres Schlafzimmer - 11,48 m²

DACHGESCHOSS – 23,03 m² Exklusive Master-Suite mit privatem Rückzugsbereich

- **Gang** – Intimer Zugangsbereich - 0,58 m²

- **Master** – Exklusiver Rückzugsort mit direktem Dachterrassen-Zugang – 15,51 m²

- **Master-Bad** – Luxuriöses En-suite-Bad – 6,94 m²

LEBEN IM FREIEN – IHR PRIVATES PARADIES mit 185,96 m²

- **Privatgarten** – Ihr grünes Reich mit hochwertigem Rollrasen im Untergeschoss – 93,94 m²

- **Terrasse UG** – Großzügige Terrassenfläche mit im Untergeschoss - 20,09 m²

- **Balkon EG** – Freibereich im Erdgeschoss mit Feinsteinzeugbelag – 3,91 m²

- **Dachterrasse OG** – Erste Dachterrasse mit Feinsteinzeugplatten – 6,54 m²

- **Dachterrasse DG** – Zweite private Dachterrasse mit Panoramablick – 7,07 m²

- **Vorplatz** – Gepflasterte Eingangszone – 35,18 m²

- **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