

Exklusives Wohnen - Lichtenstein Living in Perchtoldsdorf



Objektnummer: 21291
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,26 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	211,67 m ²
Keller:	20,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,12 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

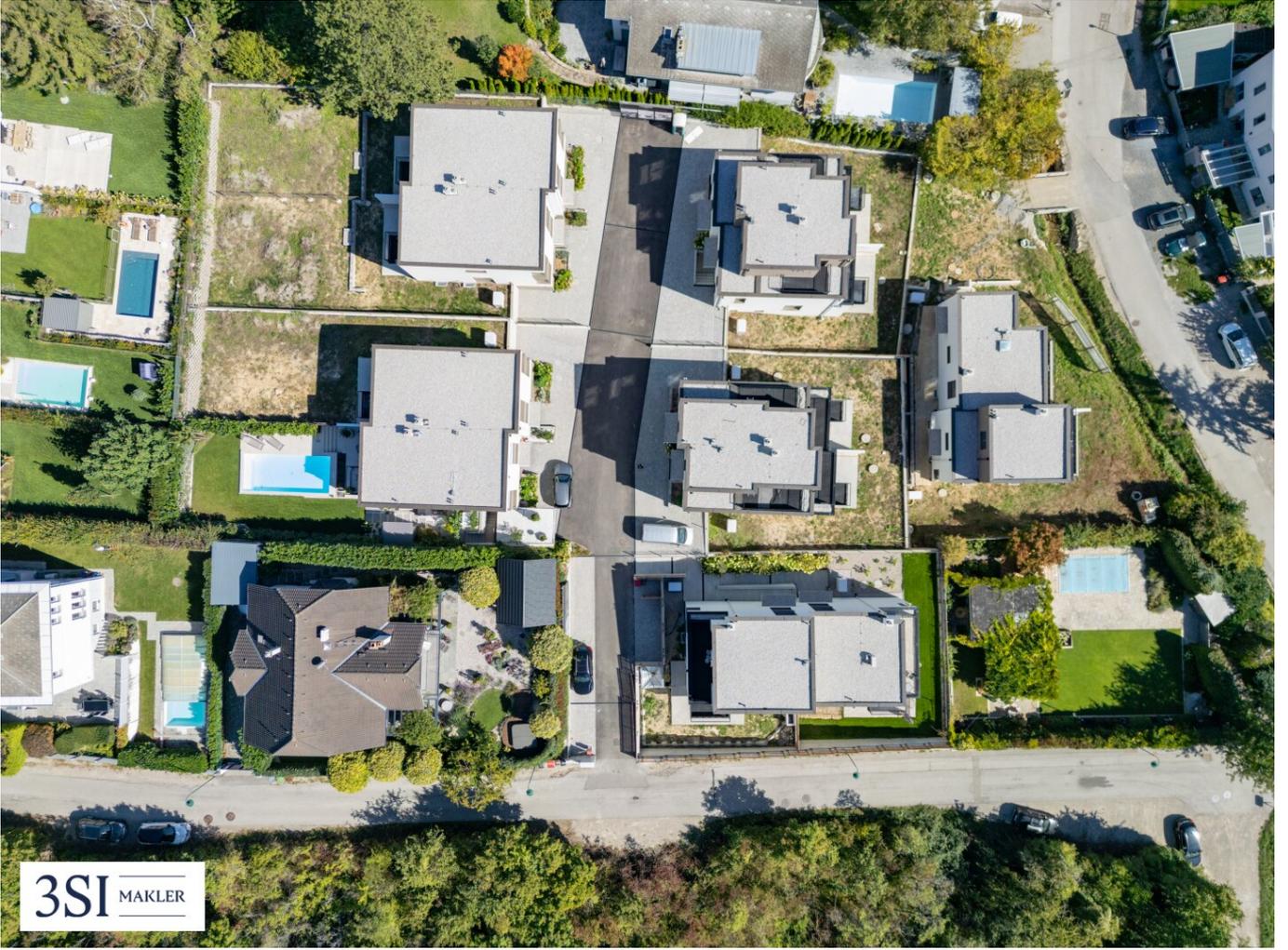
3SI Makler GmbH







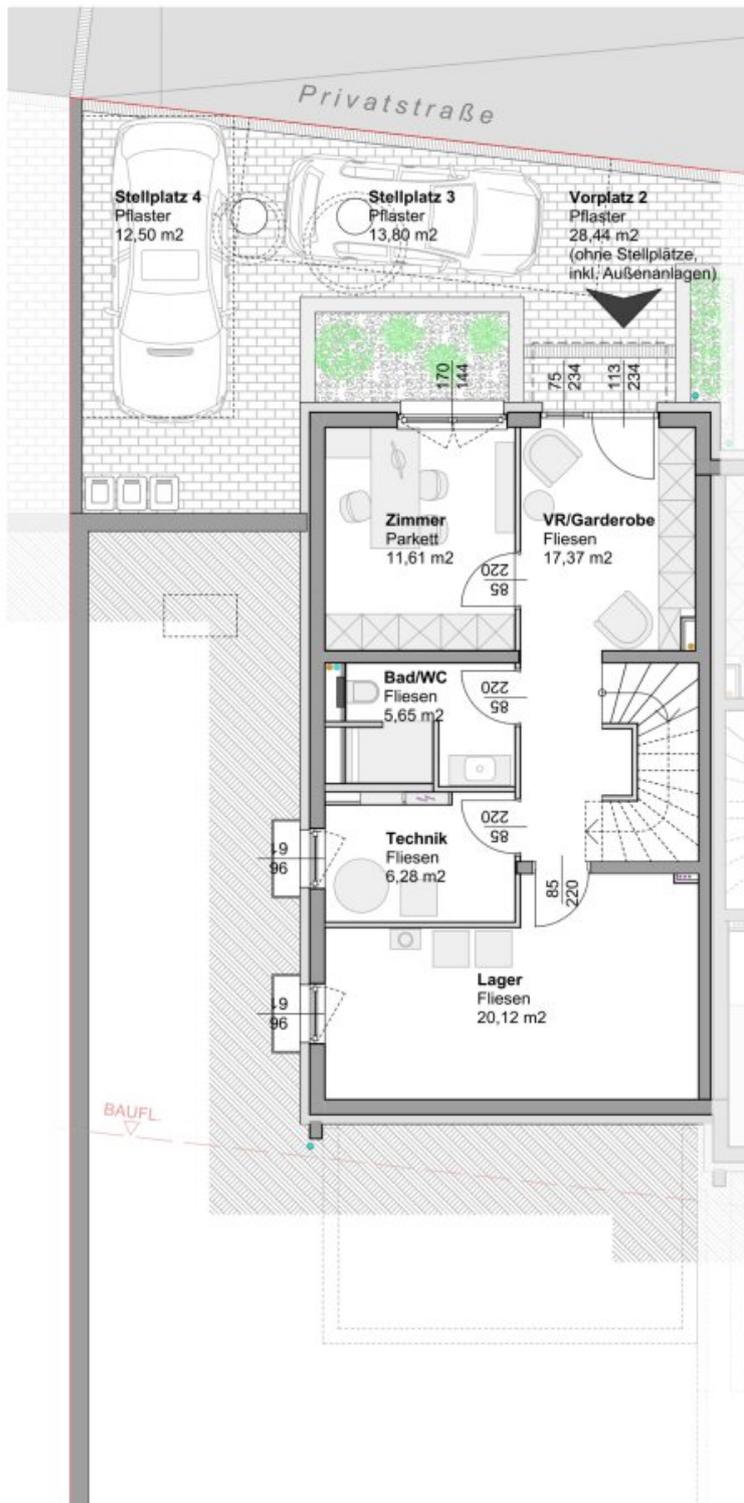








3SI MAKLER



Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

UNTERGESCHOSS TOP 2

Nutzflächen

VR/Garderobe	17,37 m ²
Zimmer	11,61 m ²
Bad/WC	5,65 m ²
Technik	6,28 m ²
Lager	20,12 m ²
Gesamt	61,03 m²

Freiflächen

Vorplatz 2	28,44 m ²
Stellplatz 3	13,80 m ²
Stellplatz 4	12,50 m ²
Gesamt	54,74 m²

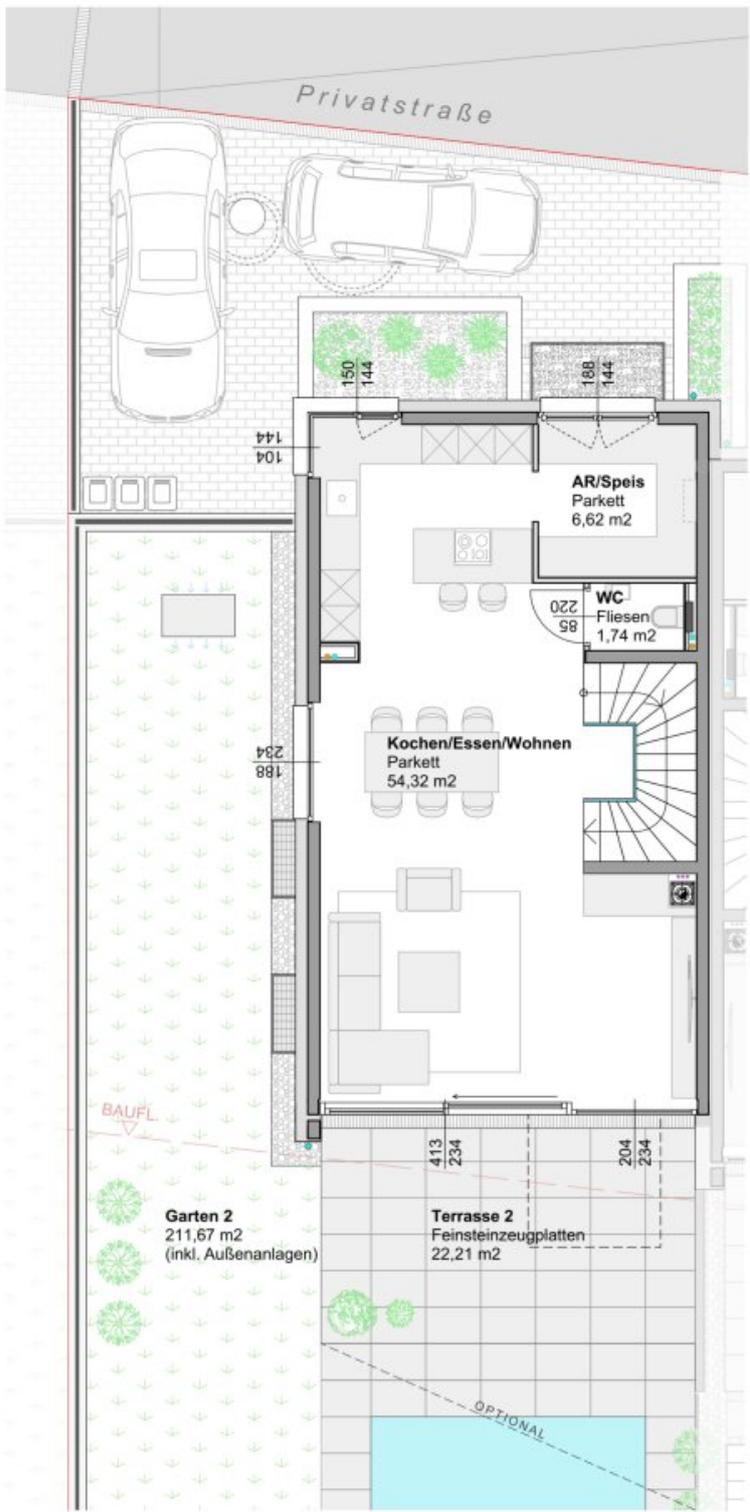
3SI MAKLER



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: 12.09.2024



Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

ERDGESCHOSS TOP 2

Nutzflächen

Kochen/Essen/Wohnen	54,32 m ²
AR/Speis	6,62 m ²
WC	1,74 m ²
Gesamt	62,68 m²

Freiflächen

Terasse 2	22,21 m ²
Garten 2	211,67 m ²
Gesamt	233,88 m²



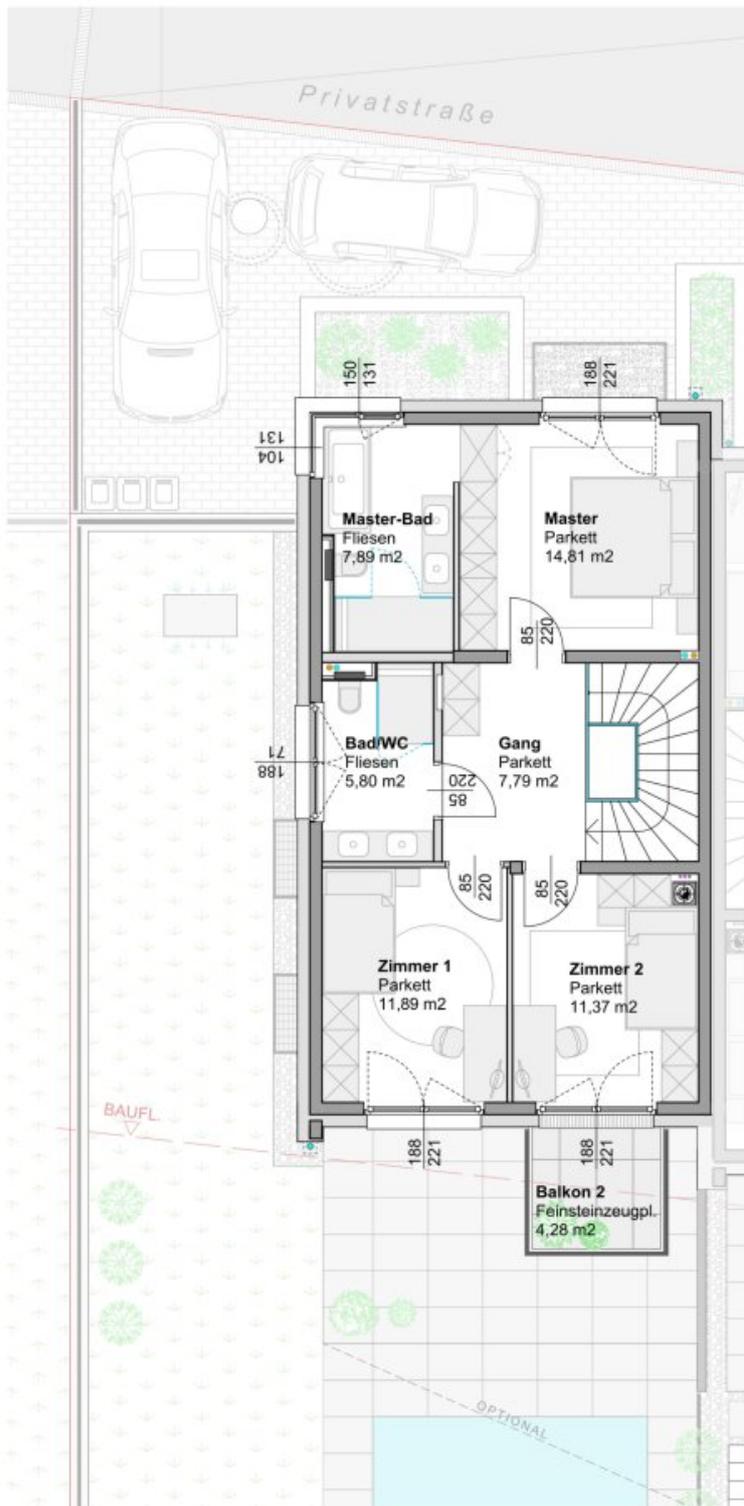
3SI MAKLER



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: 12.09.2024



Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

OBERGESCHOSS TOP 2

Nutzflächen

Gang	7,79 m ²
Master	14,81 m ²
Master-Bad	7,89 m ²
Zimmer 1	11,89 m ²
Zimmer 2	11,37 m ²
Bad/WC	5,80 m ²
Gesamt	59,55 m ²

Freiflächen

Balkon 2	
Gesamt	4,28 m ²

3SI MAKLER



Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Sanitär- und Ausstattungsbereiche. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich aufgrund von Änderungen im Bau- und Ausstattungsbereich ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind für die Einbauelemente maßgebend - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche Informationen sind im Verkaufspreis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen sind im Kaufpreis inbegriffen.

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024

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 9A/2 – EXKLUSIVES WOHNEN AM SÜDHANG

UNTERGESCHOSS – 61,03 m² Multifunktionale Zone für Ihr individuelles Lifestyle-Konzept

- **VR/Garderobe** – Großzügiger Empfangsbereich - 17,37 m²
- **Zimmer** – Vielseitig nutzbar als Homeoffice oder Gästezimmer - 11,61 m²
- **Bad/WC** – Vollwertiges Badezimmer - 5,65 m²

- **Technikraum** – Moderne Haustechnik - 6,28 m²
- **Lager** – Großzügiger Stauraum - 20,12 m²

ERDGESCHOSS – 62,68 m² Das Herzstück – Open-Space-Living vom Feinsten

- **Kochen/Essen/Wohnen** – Beeindruckender offener Wohnbereich - 54,32 m²
- **AR/Speis** – Praktischer Abstellraum mit Parkett - 6,62 m²
- **WC** – Elegantes Gäste-WC - 1,74 m²

OBERGESCHOSS – 59,55 m² Ihre private Etage mit Weitblick

- **Master-Bedroom** – Exklusiver Rückzugsort und Balkonzugang – 14,81 m²
- **Master-Bad** – Luxuriöses En-suite-Bad – 7,89 m²
- **Zimmer 1** – Großzügiges Schlafzimmer - 11,89 m²
- **Zimmer 2** – Weiteres komfortables Schlafzimmer - 11,37 m²
- **Bad/WC** – Zweites Vollbad mit gehobener Ausstattung – 5,80 m²
- **Gang** – Großzügiger Verteilerbereich - 7,79 m²

LEBEN IM FREIEN – IHR PRIVATES PARADIES mit 288,62 m²

- **Privatgarten** – Ihr weitläufiges grünes Reich mit hochwertigem Rollrasen – 211,67 m²
- **Terrasse** – Premium-Außenwohnbereich mit großformatigen Feinsteinzeugplatten - 22,21 m²
- **Balkon** – Privater Freibereich im Obergeschoss mit Feinsteinzeugbelag – 4,28 m²
- **Vorplatz** – Gepflasterte Eingangszone – 28,44 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