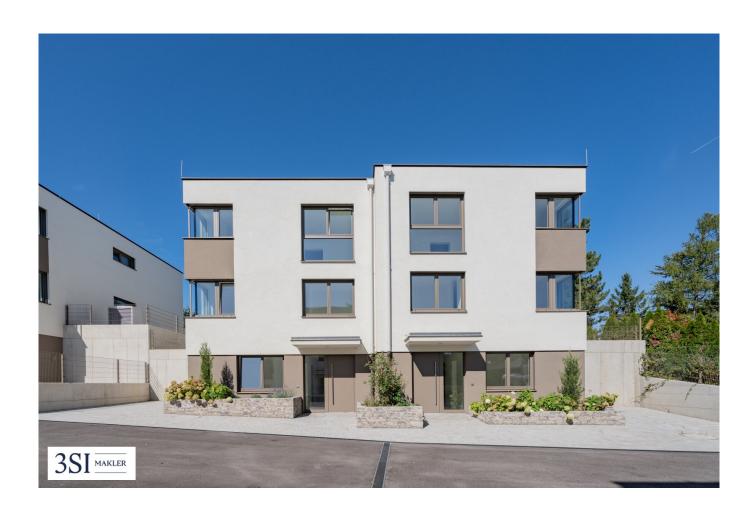
Luxuriöses Wohnen in Perchtoldsdorf



Objektnummer: 21290

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2380 Perchtoldsdorf

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:186,99 m²

Zimmer: 6
Bäder: 3
WC: 4

Balkone: 1
Terrassen: 2
Stellplätze: 2

 Garten:
 106,41 m²

 Keller:
 9,54 m²

Heizwärmebedarf: B 27,38 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,66

Kaufpreis: 1.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



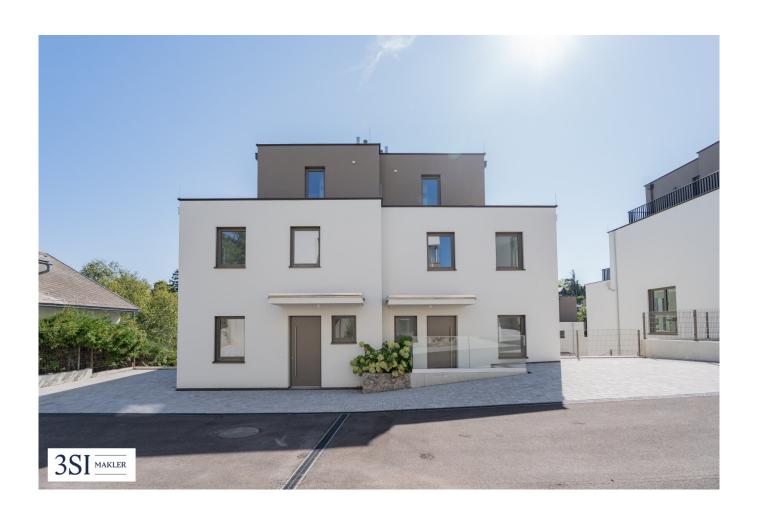
Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH



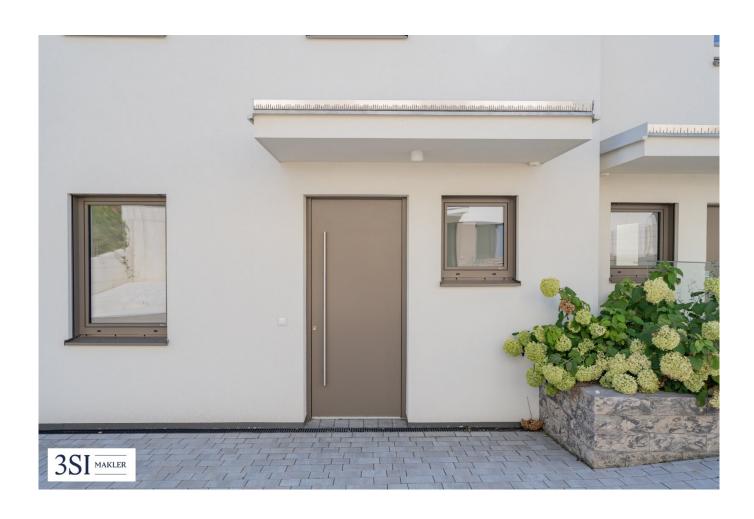


























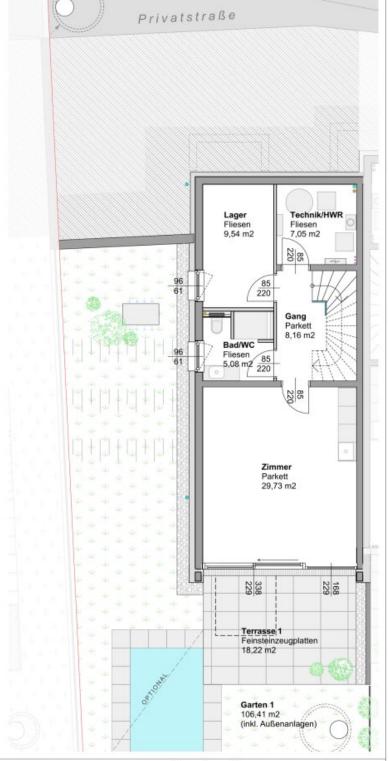












Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

UNTERGESCHOSS	TOP 1
Nutzflächen	
Gang	8,16 m ²
Zimmer	29,73 m ²
Bad/WC	5,08 m ²
Lager	9,54 m ²
Technik/HWR	7,05 m ²
Gesamt	59,56 m²
Freiflächen	
Terrasse 1	18,22 m ²
Garten 1	106,41 m ²
Gesamt	124,63 m ²

Trags 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 3 von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlicht Zusätzliche his (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche inbarten Kaufpreis.

Unwerbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024

Privatstraße Stellplatz 2 Pflaster 13,80 m2 Vorplatz 1 31,31 m2 (ohne Stellplätze, Stellplatz 1 Pflaster 12,50 m2 nkl. Außenanlagen) VR/Garder Fliesen 8,75 m2 1,59 m2 Fliesen 220 AR Fliesen 1,15 m2 Parkett 45,56 m2 168 Balkon 1 Feinsteinz 3,89 m2

Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

ERDGESCHOSS	TOP 1
Nutzflächen	
VR/Gaderobe	8,75 m ²
WC	1,59 m²
AR	1,15 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	45,56 m ²
Gesamt	57,05 m ²
Freiflächen	
Vorplatz 1	31,31 m ²
Stellplatz 1	12,50 m ²
Stellplatz 2	13,80 m ²
Balkon 1	3,89 m²
Gesamt	61,50 m ²



Trags 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 3 von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlicht Zusätzliche his (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche inbarten Kaufpreis.

Unwerbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024

100 Bad/WC Zimmer 1 Parkett 11,01 m2 Fliesen 6,54 m2 220 85 220 Gang Parkett 4,49 m2 220 Zimmer 2 Parkett 13,36 m2 Schrankr. Parkett 9,81 m2 168 209 Dachterrasse 1 Feinsteinzeugplatten 10,24 m2

Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

OBERGESCHOSS	TOP 1
Nutzflächen	
Gang	4,49 m ²
Bad/WC	6,54 m ²
Zimmer 1	11,01 m ²
Zimmer 2	13,36 m ²
Schrankraum	9,81 m ²
Gesamt	45,21 m ²

Freiflächen

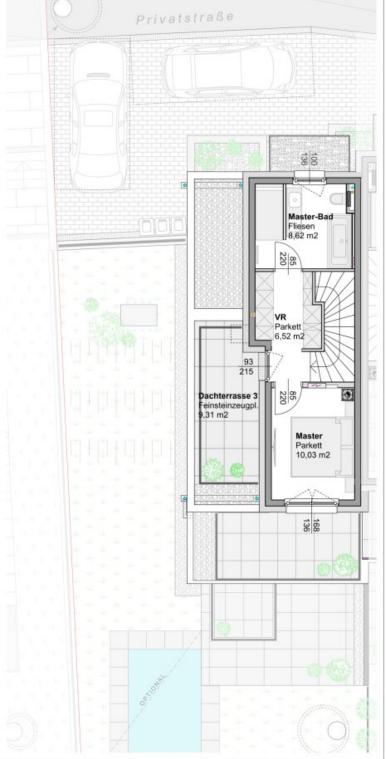
Dachterrasse 1

Gesamt 10,24 m²

Tags 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 3 von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche nis (Weltere Abminiderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche inbarten Kaufpreis.

Unwerbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024



Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

TOP 1
6,52 m ²
10,03 m ²
8,62 m ²
25,17 m²
9,31 m ²

Trags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, r Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen füglig ändern. Die in den Pilanen vorhandenen Abmessungen sind 3 von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche nis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche inbarten Kaufpreis.

Unwerbindliche Plankopie, Druckdehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12 00 2003

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 f
 ür 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 f
 ür Photovoltaik, SAT-Anlage und E-Mobilit
 ät

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 9B/1 - EXKLUSIVES WOHNEN AM SÜDHANG

UNTERGESCHOSS – 59,56 m² Multifunktionale Zone für Ihr individuelles Lifestyle-Konzept

- Gang Großzügiger Bereich mit Parkettboden 8,16 m²
- Zimmer Vielseitig nutzbar als Homeoffice oder Gästezimmer mit direktem Gartenzugang – 29,73 m²

- Bad/WC Vollwertiges Badezimmer für maximalen Komfort 5,08 m²
- Technik/HWR Moderne Haustechnik mit Wasch- und Trockneranschluss 7,05 m²
- Lager Großzügiger Stauraum 9,54 m²

ERDGESCHOSS – 57,05 m² Das Herzstück – Open-Space-Living vom Feinsten

- Kochen/Essen/Wohnen Beeindruckender offener Wohnbereich 45,56 m²
- VR/Garderobe Repräsentativer Empfangsbereich 8,75 m²
- AR Praktischer Abstellraum 1,15 m²
- WC Gäste-WC 1,59 m²

OBERGESCHOSS – 45,21 m² Ihre private Etage mit Weitblick

- Gang Zentraler Verteilerbereich 4,49 m²
- Bad/WC Vollbad mit gehobener Ausstattung 6,54 m²
- Zimmer 1 Großzügiges Schlafzimmer mit Parkettboden 11,01 m²
- Zimmer 2 Komfortables Schlafzimmer 13,36 m²
- Schrankraum Begehbarer Kleiderschrank 9,81 m²

DACHGESCHOSS – 25,17 m² Master-Suite mit Panoramablick

- VR Vorraum mit Parkettboden 6,52 m²
- Master Bedroom Exklusiver Rückzugsort mit Dachterrasse 10,03 m²
- Master-Bad Luxuriöses En-suite-Badezimmer 8,62 m²

LEBEN IM FREIEN – IHR PRIVATES PARADIES mit 205,68 m²

- Privatgarten Ihr grünes Reich mit Rollrase 106,41 m²
- Terrasse 1 Premium-Außenwohnbereich mit Feinsteinzeugplatten 18,22 m²
- Balkon 1 Privater Freibereich im Erdgeschoss 3,89 m²
- Dachterrasse 1 Exklusive Dachterrasse im Obergeschoss 10,24 m²
- Dachterrasse 2 Dachterrasse im Dachgeschoss mit Panoramablick 9,31 m²
- Vorplatz 1 Repräsentativer Eingangsbereich 31,31 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