

## Luxuriöses Wohnen in Perchtoldsdorf



**Objektnummer: 21290**  
**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>	186,99 m²
<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>	106,41 m²
<b>Keller:</b>	9,54 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,38 kWh / m² * 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



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH

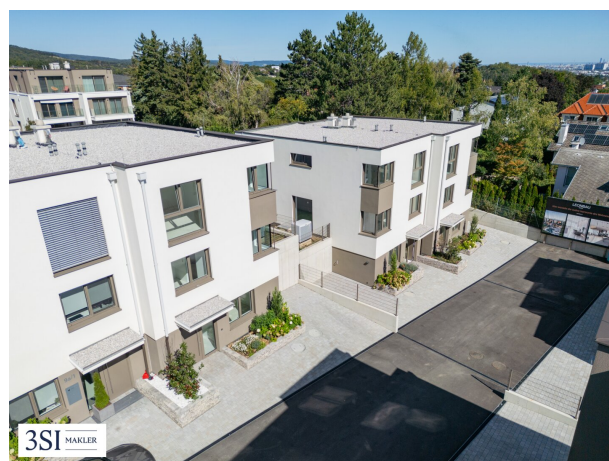




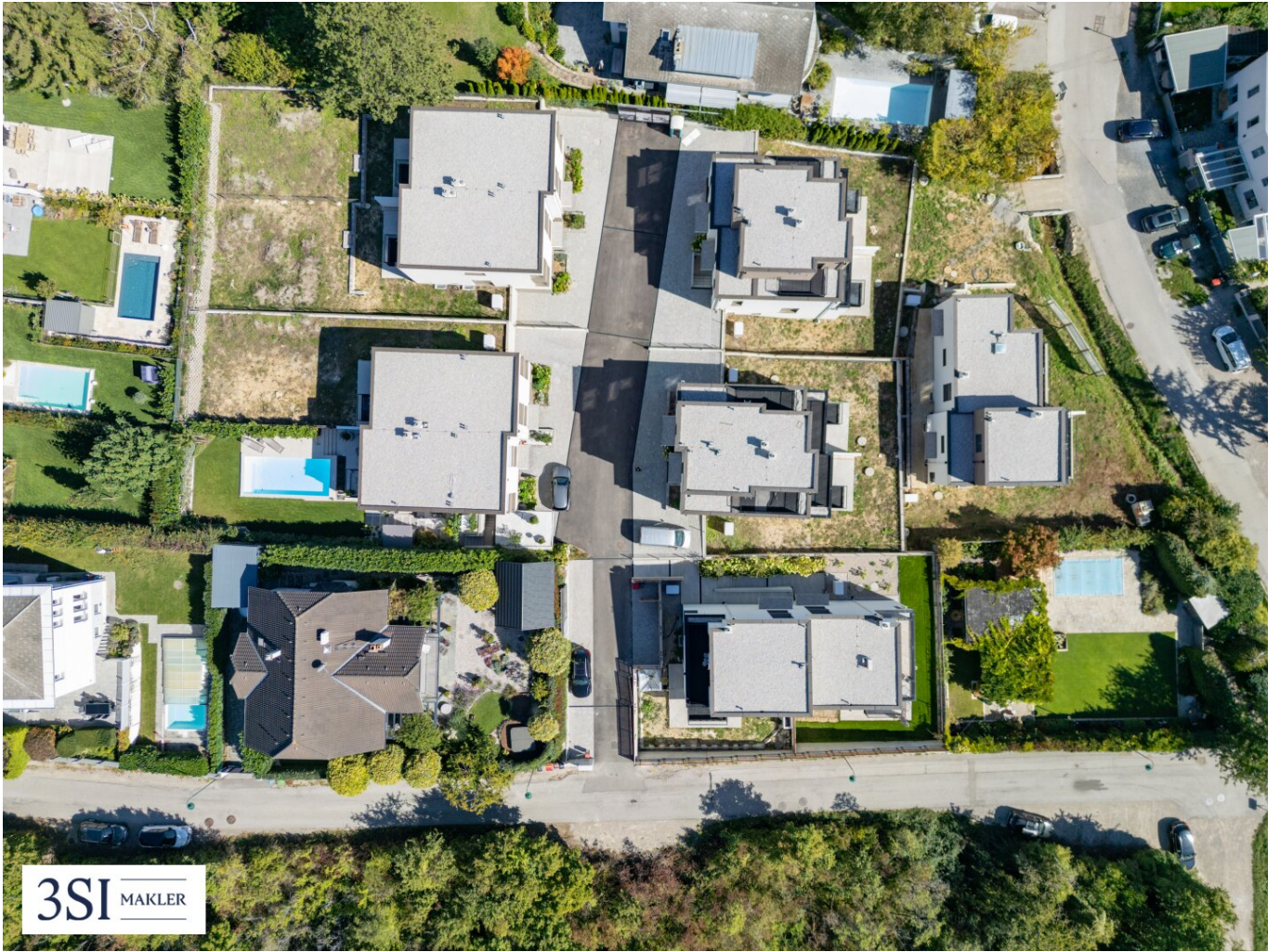










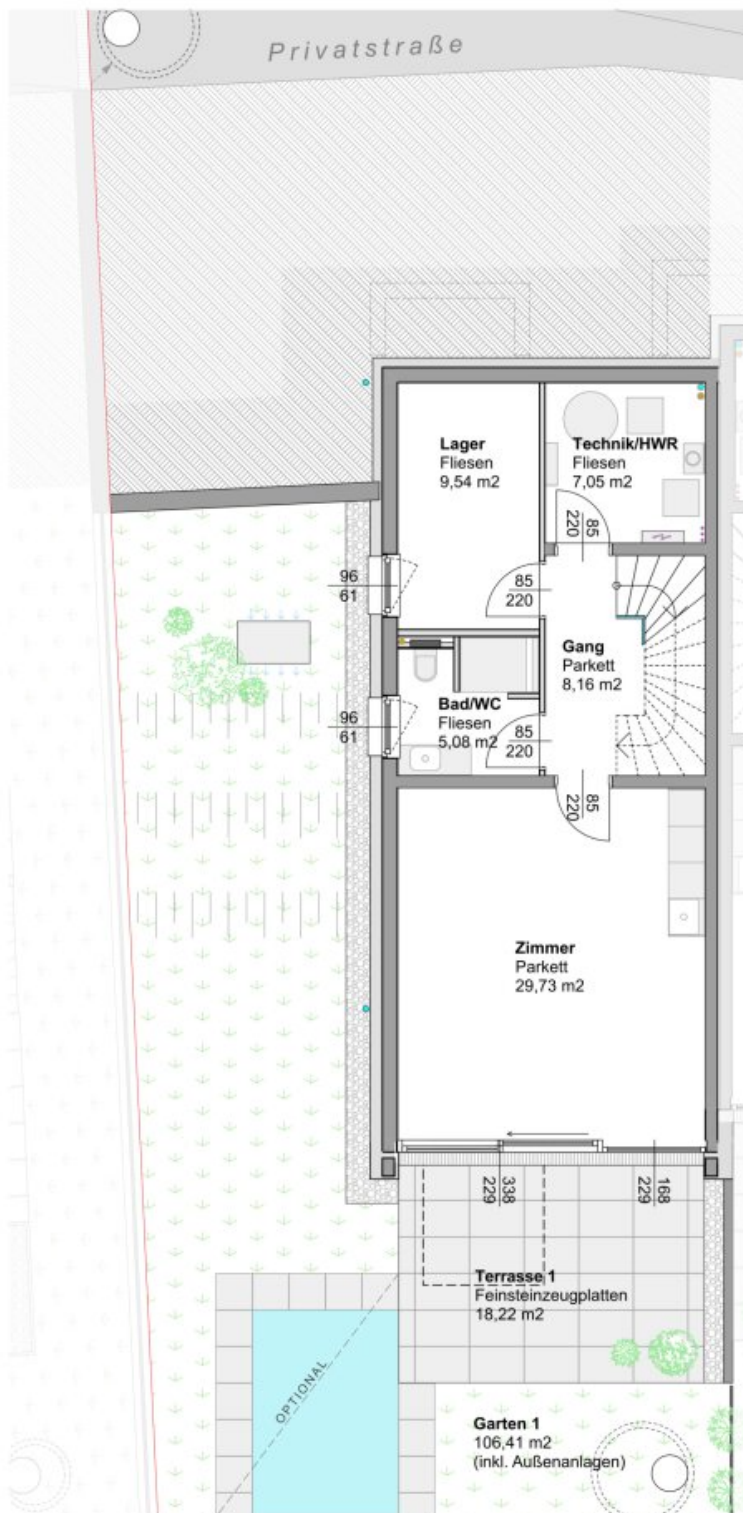












## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

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

**3SI** MAKLER

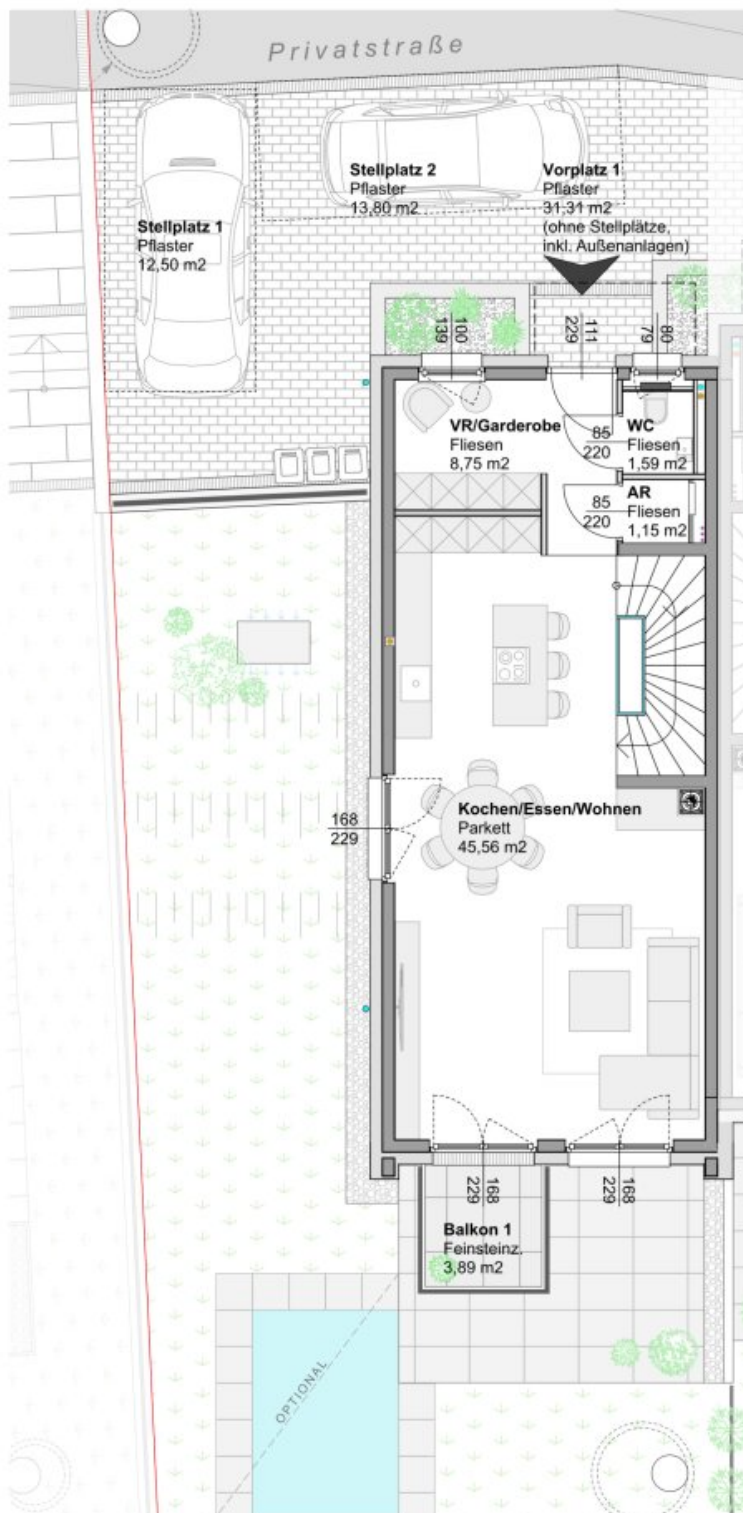


Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen dürfen nicht geändert werden. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind für Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche Abmessungen (Weitere Abminderung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

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024





## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

### ERDGESCHOSS

### TOP 1

#### Nutzflächen

VR/Gaderobe	8,75 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
AR	1,15 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	45,56 m <sup>2</sup>
Gesamt	57,05 m <sup>2</sup>

#### Freiflächen

Vorplatz 1	31,31 m <sup>2</sup>
Stellplatz 1	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 2	13,80 m <sup>2</sup>
Balkon 1	3,89 m <sup>2</sup>
Gesamt	61,50 m <sup>2</sup>



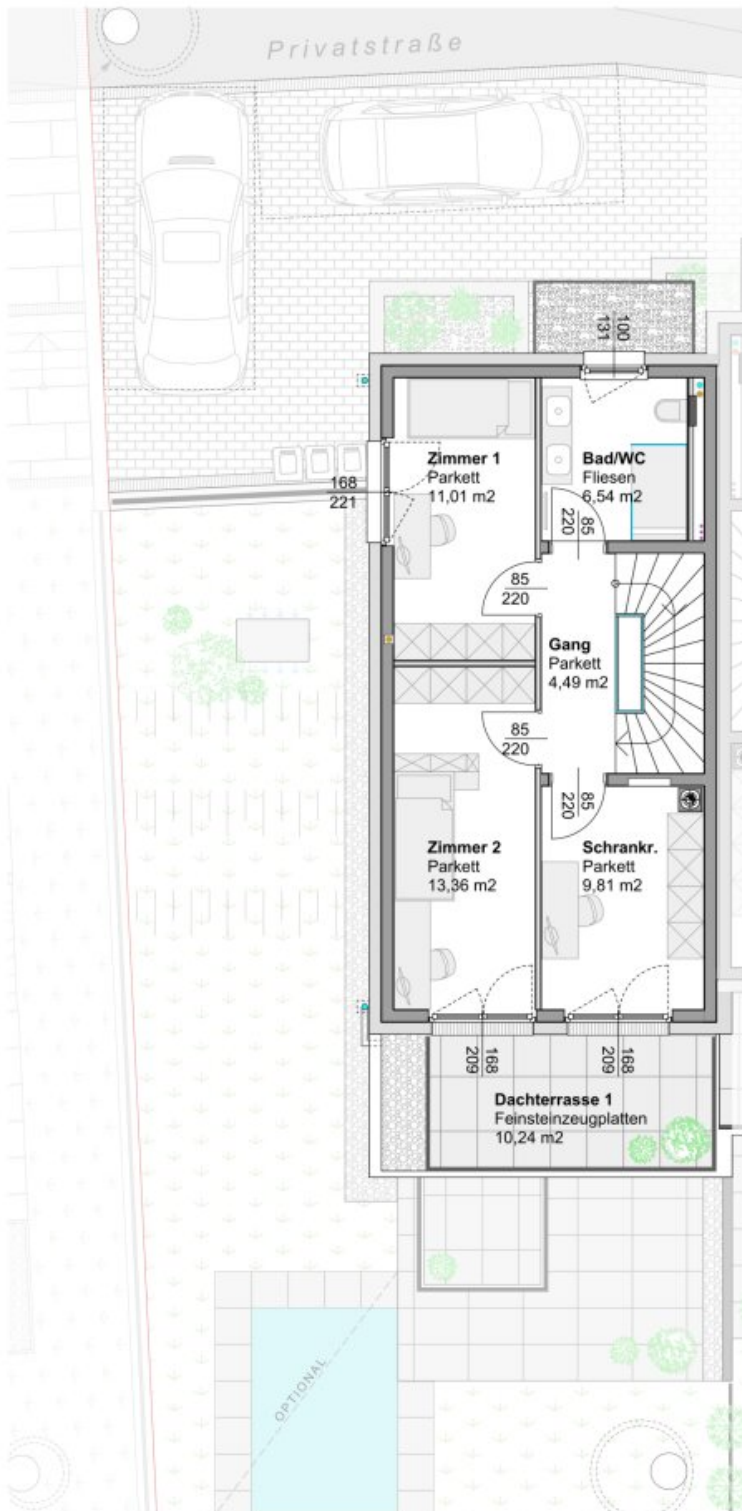
**3SI** MAKLER

3 4 5

Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können je nach Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche Abminderung der Raumhöhe möglich. Notwendige bauliche Änderungen vorbehalten.

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024



## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

### OBERGESCHOSS TOP 1

#### Nutzflächen

Gang	4,49 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,54 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,36 m <sup>2</sup>
Schrankraum	9,81 m <sup>2</sup>
Gesamt	45,21 m <sup>2</sup>

#### Freiflächen

Dachterrasse 1	
Gesamt	10,24 m <sup>2</sup>

**3SI** MAKLER

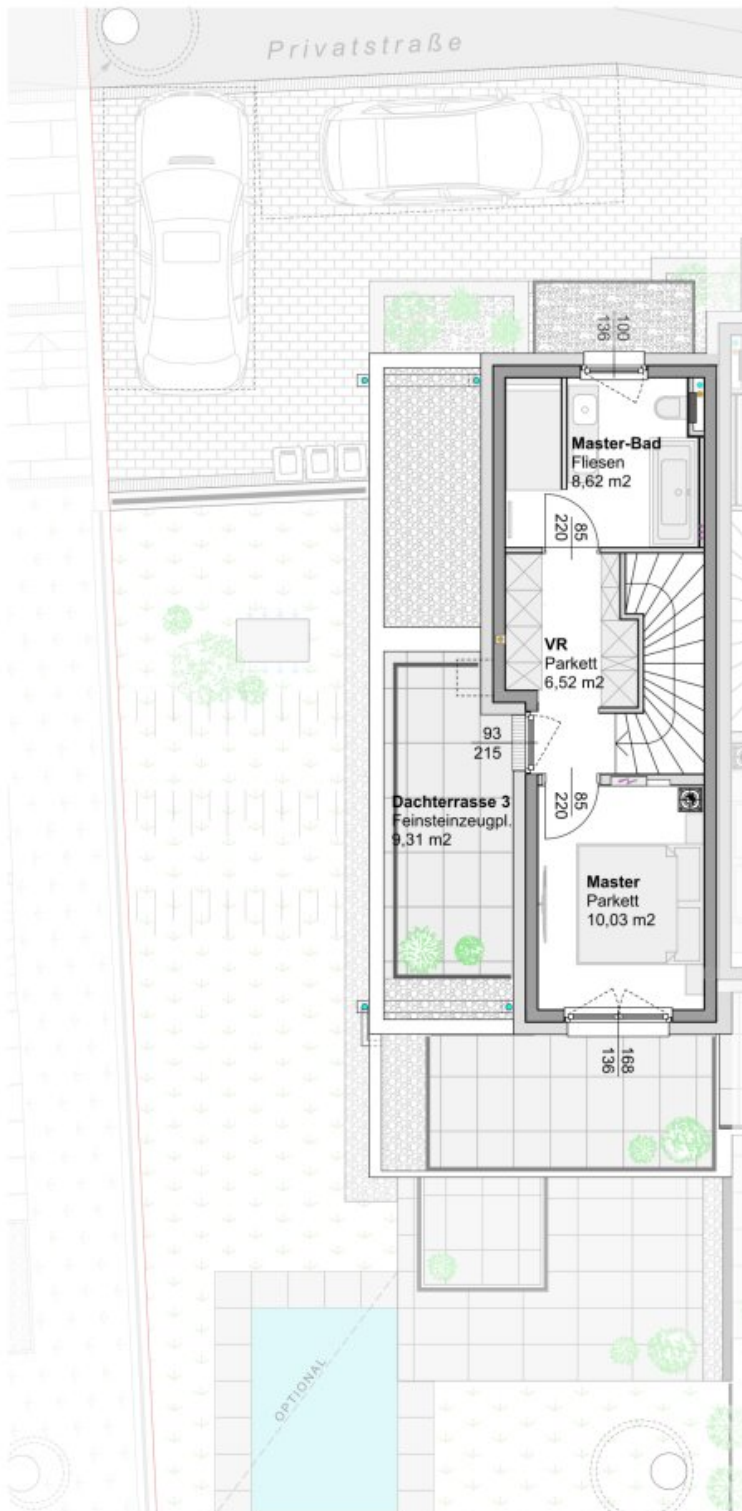


Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Sanitär- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können je nach Ausführung variieren. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind für die Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche Angaben sind in der Beschreibung der Raumhöhe möglich. Notwendige bauliche Änderungen sind im Kaufpreis inbegriffen.

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024





## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

### DACHGESCHOSS TOP 1

#### Nutzflächen

Vorraum	6,52 m²
Master	10,03 m²
Master-Bad	8,62 m²
Gesamt	25,17 m²

#### Freiflächen

Dachterrasse 3	
Gesamt	9,31 m²

**3SI** MAKLER



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

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 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 9B/1 – EXKLUSIVES WOHNEN AM SÜDHANG

### UNTERGESCHOSS – 59,56 m<sup>2</sup> Multifunktionale Zone für Ihr individuelles Lifestyle-Konzept

- **Gang** – Großzügiger Bereich mit Parkettboden – 8,16 m<sup>2</sup>
- **Zimmer** – Vielseitig nutzbar als Homeoffice oder Gästezimmer mit direktem Gartenzugang – 29,73 m<sup>2</sup>



- **Bad/WC** – Vollwertiges Badezimmer für maximalen Komfort – 5,08 m<sup>2</sup>
- **Technik/HWR** – Moderne Haustechnik mit Wasch- und Trockneranschluss – 7,05 m<sup>2</sup>
- **Lager** – Großzügiger Stauraum – 9,54 m<sup>2</sup>

## **ERDGESCHOSS – 57,05 m<sup>2</sup> Das Herzstück – Open-Space-Living vom Feinsten**

- **Kochen/Essen/Wohnen** – Beeindruckender offener Wohnbereich – 45,56 m<sup>2</sup>
- **VR/Garderobe** – Repräsentativer Empfangsbereich – 8,75 m<sup>2</sup>
- **AR** – Praktischer Abstellraum – 1,15 m<sup>2</sup>
- **WC** – Gäste-WC – 1,59 m<sup>2</sup>

## **OBERGESCHOSS – 45,21 m<sup>2</sup> Ihre private Etage mit Weitblick**

- **Gang** – Zentraler Verteilerbereich – 4,49 m<sup>2</sup>
- **Bad/WC** – Vollbad mit gehobener Ausstattung – 6,54 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1** – Großzügiges Schlafzimmer mit Parkettboden – 11,01 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2** – Komfortables Schlafzimmer – 13,36 m<sup>2</sup>
- **Schrankraum** – Begehbare Kleiderschränke – 9,81 m<sup>2</sup>

## **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