

**Wohnen auf höchstem Niveau : zwischen Stadt & Natur" |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24306**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	265,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 95,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	1.195.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

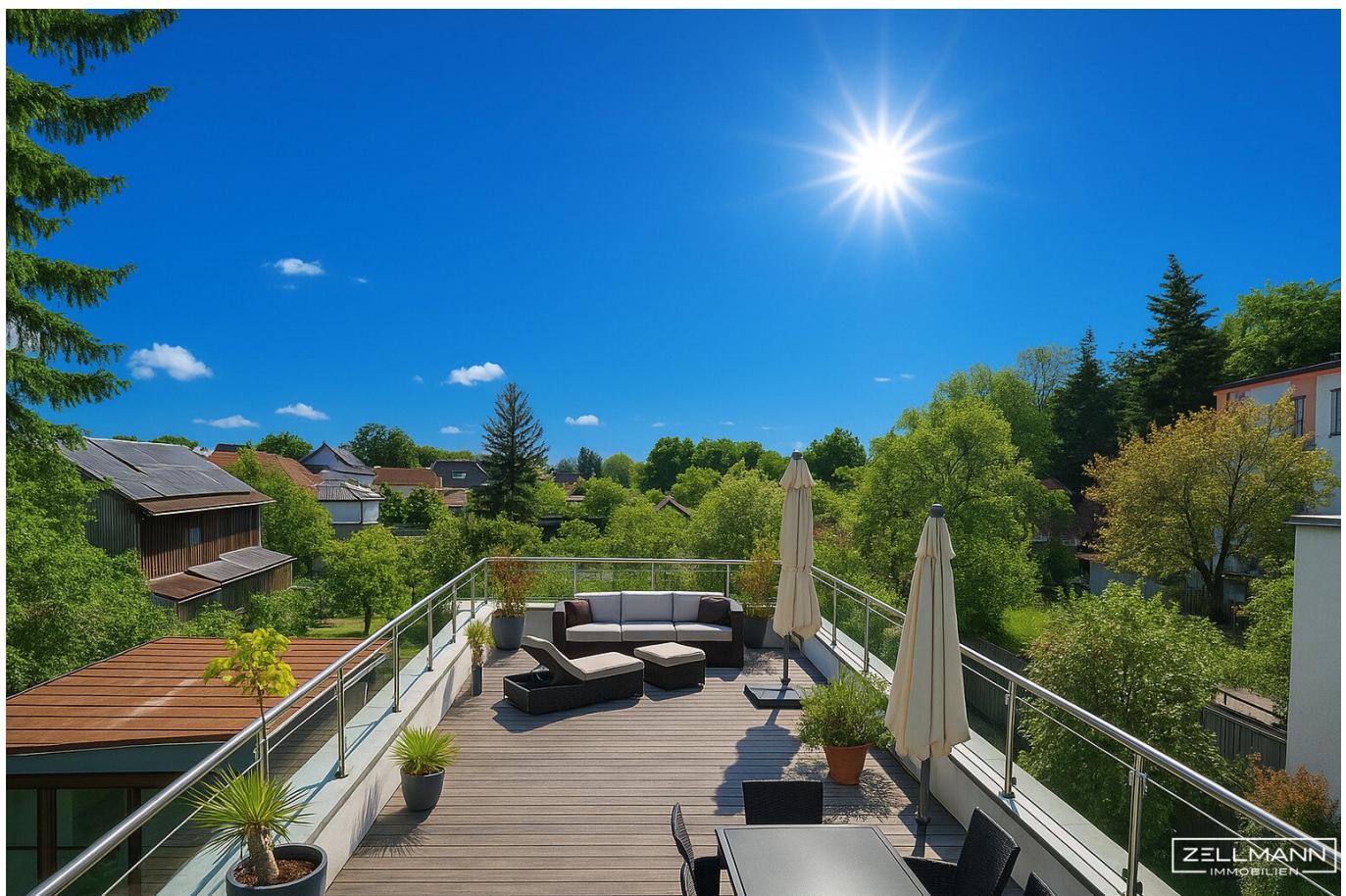


**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









ZELLMANN  
IMMOBILIEN





ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

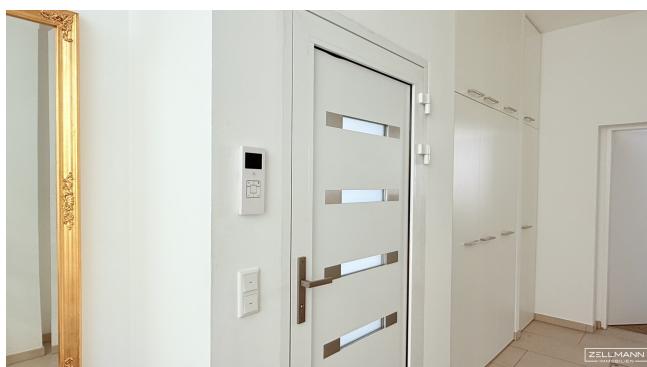


ZELLMANN  
IMMOBILIEN





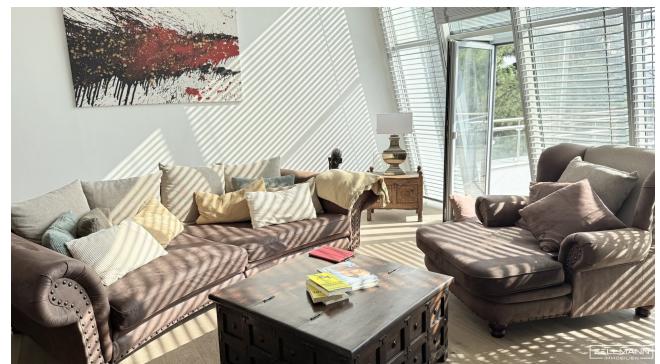
ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

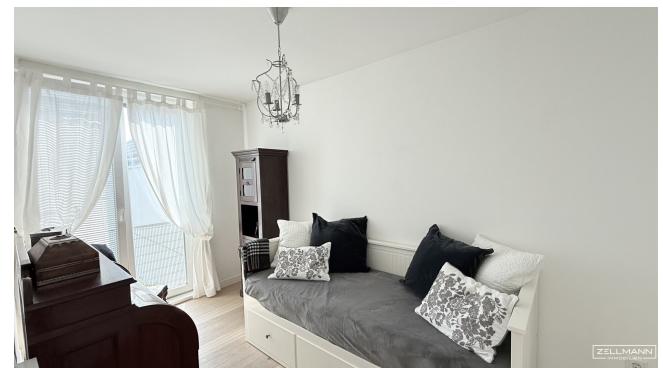


ZELLMANN  
IMMOBILIEN



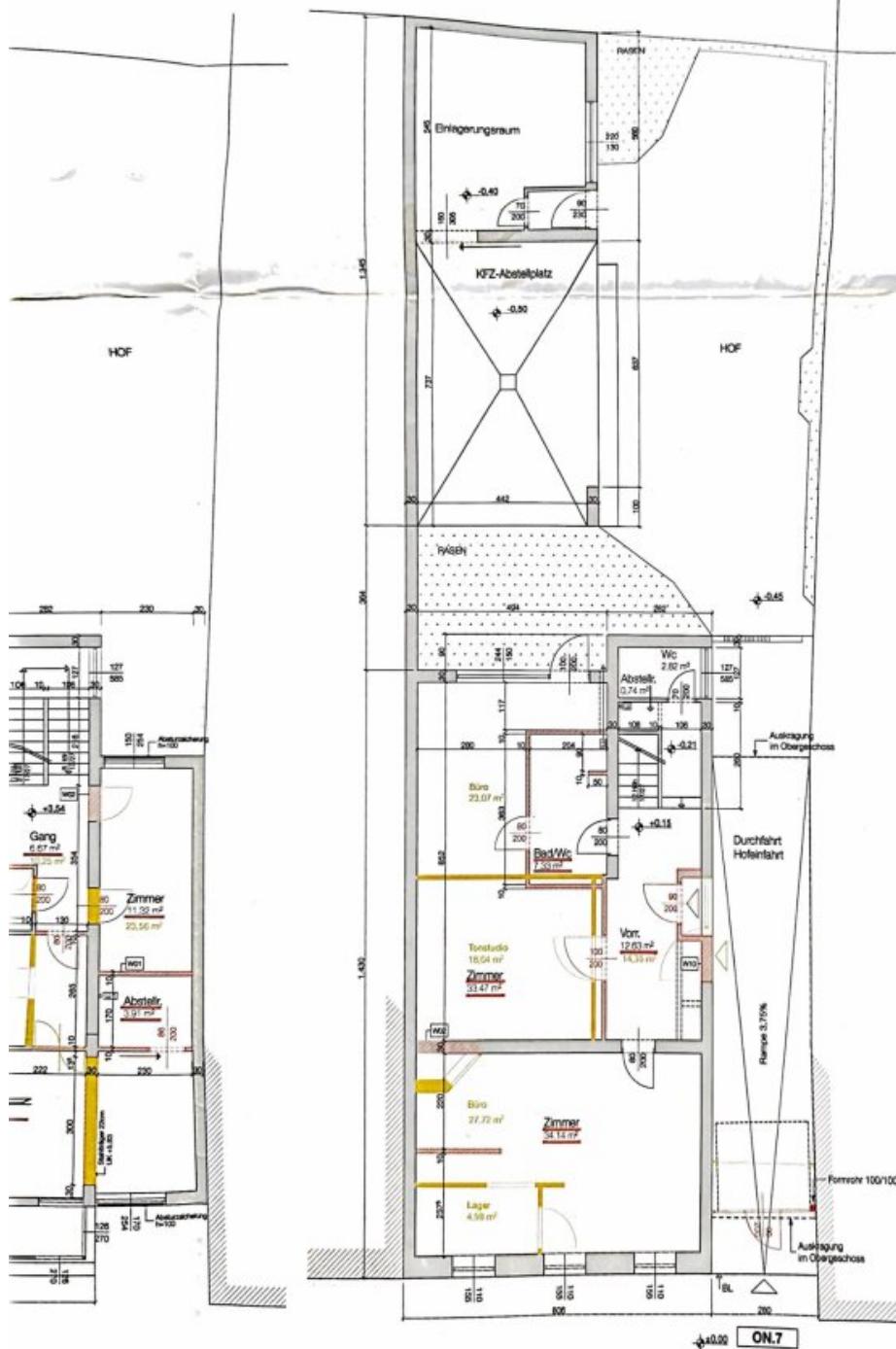


ZELLMANN  
IMMOBILIEN



LAGEPLAN 1:500

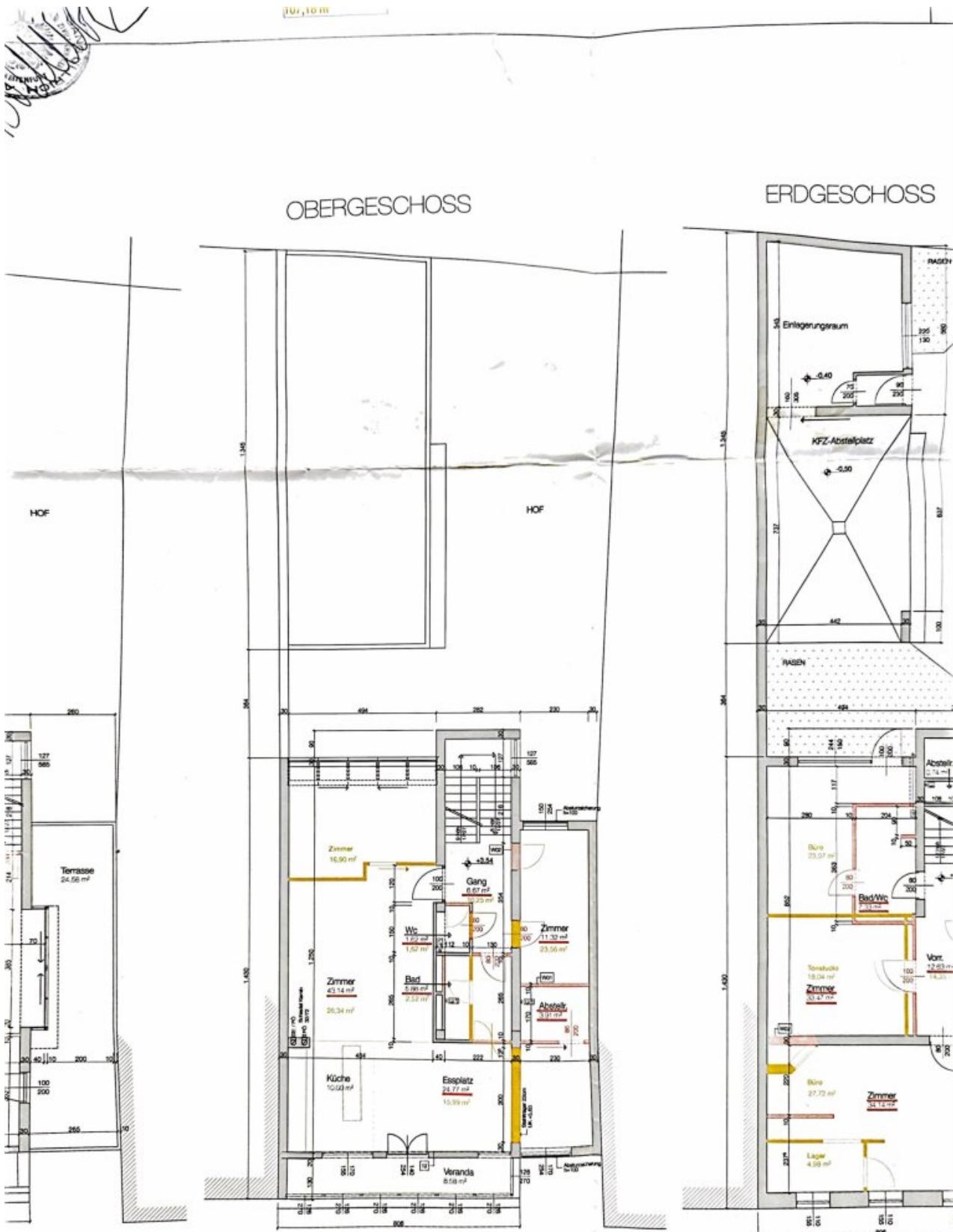
ERDGESCHOSS



## Hochstrasse

## Grundrisse Lageplan

1:100  
1:500



66,80 m  
68,48 m

## LEGENDE

Bestand  
 Abbruch  
 Neu

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>1</b>                  | <b>FUSSBODEN IM ERGEOESCHOSS</b><br>Beton<br>6,00 cm Estrich schwimmend<br>HPL-Folie<br>8,00 cm Estrich 25/25<br>8,00 cm TPS<br>Feuchtigkeitsabdichtung<br>10,00 cm Beton<br>4,00 cm Sauberbetonabschicht<br>20,00 cm Rollierung                                 |
| <b>2</b>                  | <b>GESCHOESSEN</b><br>Reisig<br>5,00 cm Estrich schwimmend<br>2,50 cm Stahlbeton<br>3,00 cm Gipskarton<br>18,00 cm Geschossholz<br>1,50 cm Innenebene<br>1,50 cm Außenebene<br>7,50 cm Teakholz<br>2,50 cm Außenputz   |
| <b>3</b>                  | <b>TREPPIEN</b><br>4,00 cm Holzstufen<br>Dämmerstufen<br>Stahlkonstruktion lt. Stahl<br>Antrieb P30  |
| <b>4</b>                  | <b>TERRASSEN</b><br>5,00 cm Betonplatten<br>3,00 cm PE-Folie<br>PE-Folie<br>12,00 cm GL-Reifen<br>Feuchtigkeitsabdichtung<br>≈ 8,00 cm Betonplatte<br>12,00 cm Geschossholz  |
| <b>5</b>                  | <b>FLACHDACH</b><br>11,00 cm Kieshortschotter<br>jrn.Platz<br>12,00 cm GL-Reifen<br>Feuchtigkeitsabdichtung<br>≈ 3,00 cm Gefüllschotter 2%<br>18,00 cm Geschossholz  |
| <b>6</b>                  | <b>SCHRÄGDACH</b><br>Zinnschutzdeckung<br>Feuchtigkeitsabdichtung<br>2,50 cm Schalung<br>Mineralwolle Isolierung 140/40<br>12,00 cm Mineralfaser<br>20,00 cm Betondecke  |
| <b>12</b>                 | <b>LEICHTWAND</b><br>0,50 cm Klebefaserplatten<br>2,00 cm Grundierung<br>1,80 cm Rutschfesteplatten V 100 18mm<br>12,00 mm Min. Abstand 20/20<br>Innenzement HCP, 8,00 cm<br>1,60 cm Rutschfesteplatten V 200/100 18mm<br>PE-Folie<br>1,25 cm GK-Bauteile 12,5mm |
| <b>10</b>                 | <b>AUSSENWAND</b><br>25,00 cm HLC 2500 Wernerberger<br>5,00 cm Teakholz  |
| <b>INNERES HOFGEBAEKT</b> |  |
| <b>7</b>                  | <b>STELLPLATZ</b><br>2,50 cm Asphalt<br>2,50 cm Blumen-Dachdicht<br>20,00 cm Rollierung  |
| <b>8</b>                  | <b>LAGERRAUM</b><br>6,00 cm Estrich versiegelt<br>Feuchtigkeitsabdichtung<br>12,00 cm Betonplatte<br>4,00 cm Sauberbetonabschicht<br>22,00 cm Rollierung   |
| <b>9</b>                  | <b>GRASBODEN</b><br>15,00 cm sandiger Humus 10% Sandstein u. 20% Kies<br>Samenmix 120/20 auf Kunstrasenfläche<br>Samenflur 55 kg/m <sup>2</sup><br>Rasen Gran Vier<br>5,00 m Rasenabstand<br>Feuchtigkeitsabdichtung<br>22,00 cm Betondecke im Gefüle            |
| <b>11</b>                 | <b>FUSSBODEN IM EG-Tonstudio</b><br>Reisen<br>6,00 cm Estrich schwimmend<br>HPL-Folie<br>2,00 cm TDF 25/20<br>5,00 cm EPS<br>Feuchtigkeitsabdichtung<br>10,00 cm Unterrost<br>4,00 cm Sauberbetonabschicht<br>20,00 cm Rollierung                                |

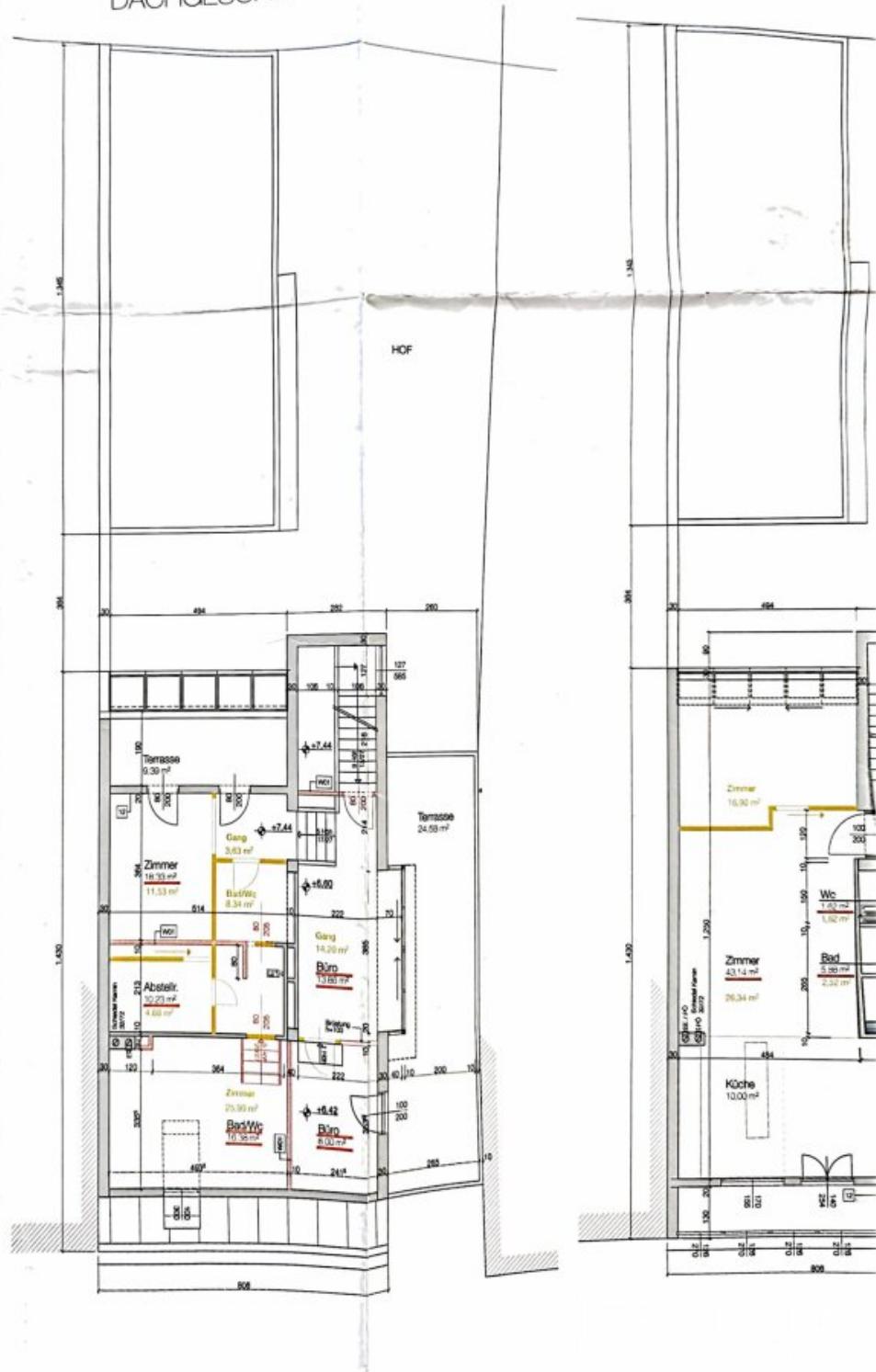
- 1.25cm GKB-Platte  
7.50cm Metallständerkonstruktion + 4,0cm Mineralfolie  
1.25cm GKB-Platte

- W 02** Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt "Abmauerung"

- Alle innerliegenden Räume werden entlüftet

DACHGESCHOSS

OBERGESCHOS



# Objektbeschreibung

## Zwischen Stadt & Natur: Stilvolles und RUHIGES Refugium an der Grenze zu Perchtoldsdorf

### Moderne Eleganz trifft auf grüne Idylle

Exklusives Einfamilienhaus in privilegierter Lage – ein Kraftplatz zwischen Stadt und Natur

In dieser einzigartigen Liegenschaft verschmelzen zwei Lebenswelten zu einem harmonischen Gesamterlebnis: Das Haus liegt an der Schnittstelle zwischen dem charmanten, historischen Perchtoldsdorf und dem südlichen Stadtrand Wiens. Damit vereint es auf perfekte Weise die städtische Infrastruktur mit der Lebensqualität eines grünen Vorortes. Hier lebt man ruhig, naturnah und doch bestens angebunden – eine seltene Kombination, die in dieser Form kaum zu finden ist.

### Ein Kraftplatz in absoluter Grün- und Ruhelage

Wer von außen eine typische urbane Straßensituation erwartet, wird beim ersten Betreten des Hauses sofort eines Besseren belehrt: Die Liegenschaft öffnet sich zur Rückseite hin vollständig ins Grüne – mit direktem Anschluss an unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es herrscht absolute Ruhe – kein Verkehr, kein Lärm – nur Natur, Vogelgezwitscher und Sonnenschein. Diese abgeschirmte Lage verleiht dem Haus die besondere Aura eines echten Kraftplatzes – perfekt zum Entspannen, Auftanken und Durchatmen.

### Hochwertig. Modern. Stilvoll.

Das gesamte Haus wurde mit außergewöhnlich viel Gespür für Design, Qualität und Funktionalität ausgestattet. Die elegante Innenarchitektur und die Auswahl hochwertigster Materialien verleihen der Immobilie ein stilvolles, fast mondänes Ambiente – von der maßgefertigten Küche über geölte Eichenböden bis hin zu luxuriösen Bädern und durchdachten Details in jedem Raum. Hier wurde kompromisslos auf Klasse statt Masse gesetzt.

### Eckdaten im Überblick

- **Grundstücksgröße:** ca. 325 m<sup>2</sup>
- **Wohnnutzfläche:** ca. 265 m<sup>2</sup>
- **Terrassenfläche gesamt:** ca. 80 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen

- **Baujahr:** 1994
- **Generalsanierung:** 2016
- **Dacherneuerung:** 2022
- **Energieversorgung:** Fußbodenheizung (Gastherme), ab 2026 optional Fernwärme, PV-Anschluss möglich
- **Besonderheit:** Nutzung als Einfamilienhaus oder Wohnen + Arbeiten ideal kombinierbar
- **Zusatzpotenzial:** Innenhof mit Möglichkeit für zwei PKW-Stellplätze und vorbereiteter, überdachter Doppelstellfläche

## Räume mit Weitblick und Großzügigkeit

Das Haus überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept auf drei Etagen und bietet ein Höchstmaß an Komfort, Privatsphäre und Flexibilität. Hohe Räume (bis zu 4 Meter), große Fensterflächen mit Raffstores, stimmige Lichtführung und der freie Blick ins Grüne machen das Wohnen hier zu einem Erlebnis.

### Raumaufteilung und Highlights:

- Großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich mit Raumhöhe bis 4 m
- Kamin für gemütliche Abende
- Maßgefertigte Tischlerküche mit Granitplatte, Dampfgarer, Ceranfeld, Side-by-Side-Kühlschrank
- 6 vielseitig nutzbare Zimmer
- 3 luxuriös ausgestattete Badezimmer (Wanne, Walk-in-Duschen, WC separat)
- Begehbarer Garderobe im Masterbereich
- Gästezimmer im EG mit Schallschutzfenster zur Straße
- Separate Abstell-, Wirtschafts- und Lagerräume
- Klimaanlage in allen Stockwerken

- Exklusive Materialien: geölter Eichenparkett, Natursteinböden, elektrische Rollläden und Raffstores

## **Draußen leben – auf vier Ebenen**

- **Hauptterrasse (OG1 – ca. 60 m<sup>2</sup>):** mit fantastischem Blick ins Grüne
- **Zwei Terrassen im OG2:** je ca. 24 m<sup>2</sup> und 9,5 m<sup>2</sup>
- **Überdachte Terrasse im Garten:** ideal für ruhige Stunden oder geselliges Beisammensein
- **Gartenfläche:** ca. 122 m<sup>2</sup> – gepflegt, sonnig, ost-west-ausgerichtet
- **Externer Einlagerungsraum:** ca. 26 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar (Werkstatt, Stauraum, Hobby)

## **Zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof:**

- Die kleine Wiesenfläche im Innenhof kann unkompliziert gepflastert und als **zwei PKW-Stellplätze** genutzt werden.
- Die untere, aktuell mit Holz belegte Terrasse ist **bereits betoniert** und somit perfekt für **zwei überdachte Stellplätze** vorbereitet.

## **Die Lage – ein echtes Plus**

Hier profitieren Sie von der seltenen Kombination aus zwei Top-Lagen:

### **Wiener Stadtkomfort trifft auf Perchtoldsdorfer Lebensqualität.**

- Beste Anbindung: Bus, Straßenbahn und S-Bahn in Gehdistanz
- Top-Bildungseinrichtungen: Öffentliche & private Schulen in unmittelbarer Nähe
- Natur pur: Perchtoldsdorfer Heide & Wienerwald für Sport, Spaziergänge & Erholung
- Genuss & Kultur: Heurige, Gastronomie, Märkte und kulturelle Angebote
- Einkaufsmöglichkeiten: von Nahversorgern bis hin zu Einkaufszentren

- Gesundheitsversorgung: Ärztezentrum, Apotheken, Fachärzte schnell erreichbar

### **Laufende Kosten:**

- Gasheizung: ca. € 178,-
- Strom: ca. € 139,-
- Müll, Grundsteuer, Netzkosten: ca. € 223,-
- **Gesamt: ca. € 540,-**

### **Nutzung & Potenzial**

Ob als hochwertiges Einfamilienhaus oder als Kombination aus Wohnen und Beruf – dieses Haus ist flexibel, zukunftssicher und architektonisch so gestaltet, dass vielfältige Lebensmodelle realisierbar sind.

### **Ideal für:**

- Familien mit Anspruch
- Homeoffice und Freiberufler:innen
- Ärzt:innen oder Therapeut:innen mit Bedarf an Praxisräumen
- Paare mit Platzbedarf und Sinn für Qualität

### **Fazit**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in absoluter Grün- und Ruhelage ist ein wahres Juwel. Hier trifft moderne Architektur auf naturverbundene Lebensqualität – ergänzt durch eine hochwertige, stilvolle Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Ein Kraftplatz zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen – für Menschen, die das Besondere suchen.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben

angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap