

## **Seltene Gelegenheit: Winzerhaus auf uneinsehbarem Grundstück | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24349**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Kriegsherrgasse 22   |
| Art:              | Grundstück           |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 2380 Perchtoldsdorf  |
| Wohnfläche:       | 42,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| WC:               | 1                    |
| Keller:           | 35,00 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:        | 550.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



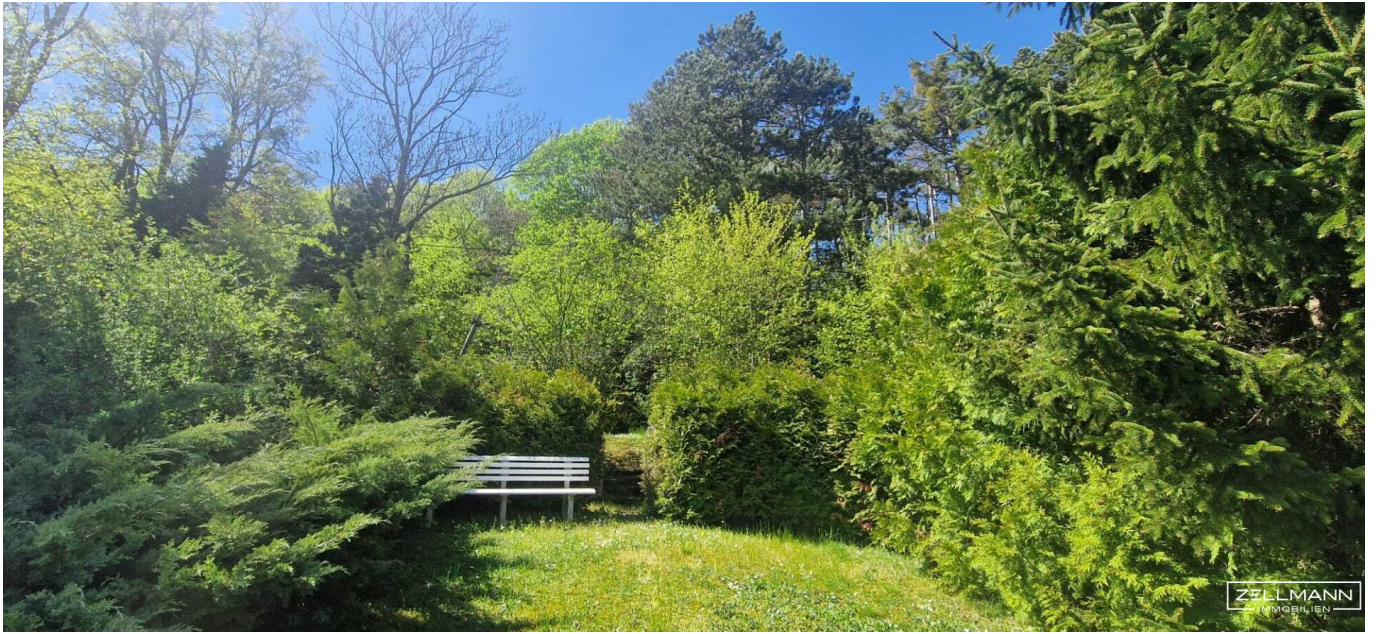
**Georg Papacek**

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

H +43 664 410 71 17

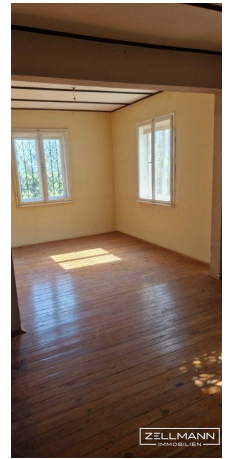
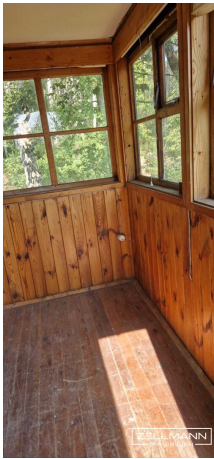
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







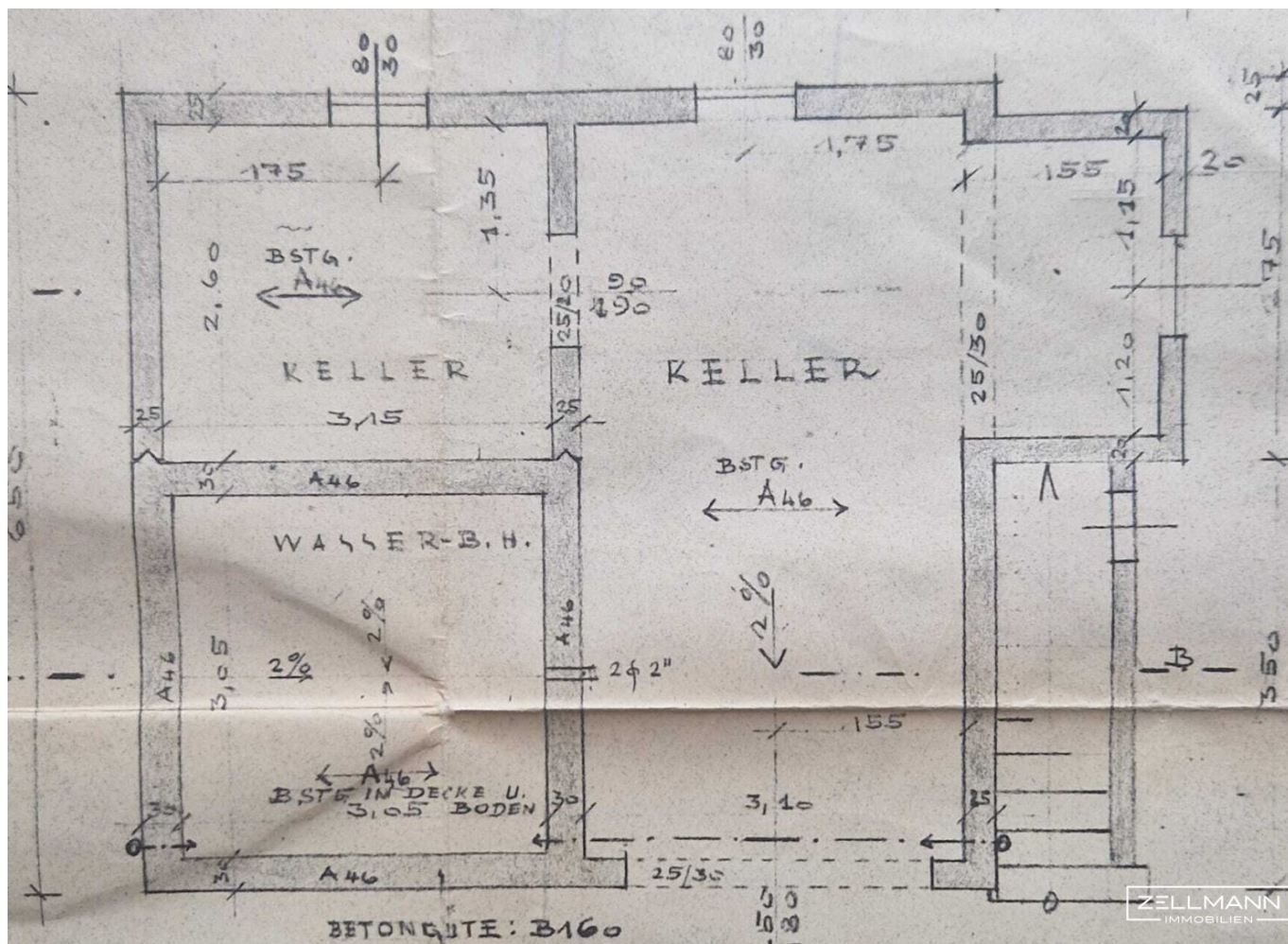


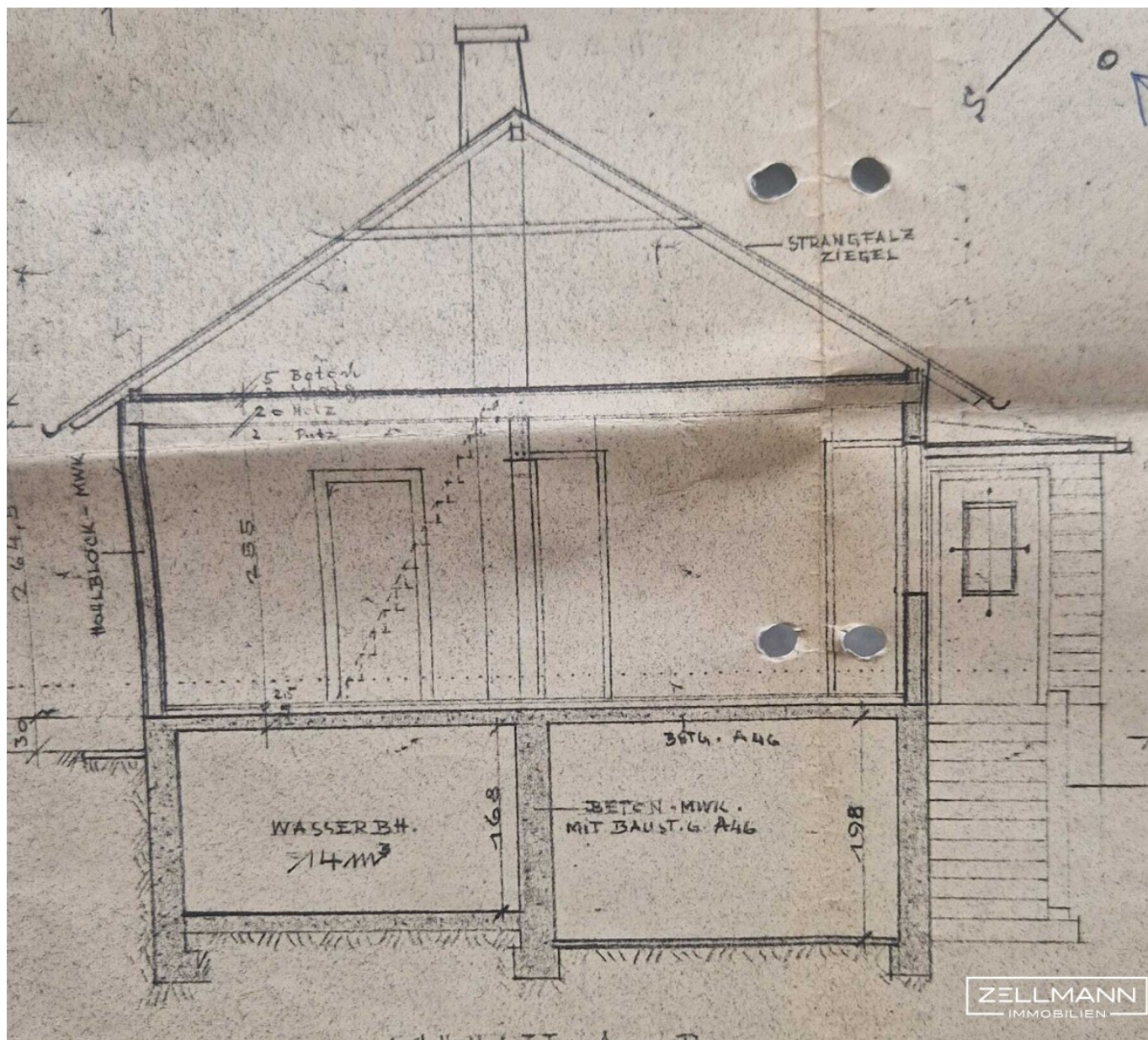




ERD-GESCHOSS









## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft ist ein wahres Juwel für Naturliebhaber und all jene, die Ruhe und Erholung in unmittelbarer Nähe zur Großstadt suchen. Das uneinsehbare Grundstück mit einem charmanten Winzerhaus aus den 1950er Jahren bietet genau das.

Nur rund **5 Autominuten vom Marktplatz Perchtoldsdorf** entfernt, liegt das Anwesen idyllisch eingebettet zwischen Weinbergen und dem nahegelegenen Föhrenwald. Ein wunderschöner Fernblick über Perchtoldsdorf und das Wiener Becken lädt zum Verweilen ein.

Das in Massivbauweise errichtete Haus verfügt über eine bestehende Stromversorgung. Das Gebäude umfasst ca. **50 m² Wohnfläche** sowie ca. **30 m² Kellerfläche**. Zusätzlich ist eine **Wasserzisterne** vorhanden.

Das Haus kann vollständig saniert werden, ein weiterer Ausbau ist laut Flächenwidmungsplan jedoch nicht möglich.

**Besonders interessant ist dieses Angebot für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Genießer, die die Einzigartigkeit eines Winzerhauses inmitten der Weinberge schätzen. Auch für Wiener, die eine Rückzugsmöglichkeit oder ein Wochenendrefugium in unmittelbarer Nähe zur Stadt suchen, ist diese Liegenschaft ideal.** Familien mit größerem Platzbedarf oder Investoren auf der Suche nach Ausbaupotenzial werden hier hingegen nicht die passende Immobilie finden.

### Hinweis zur Kontaktaufnahme

Bitte beachten Sie, dass E-Mails mitunter im SPAM- oder WERBE-Ordner landen können. Wir ersuchen Sie daher, diese Ordner regelmäßig zu kontrollieren.

Wir beantworten Anfragen in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende!

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.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <700m

Apotheke <1.400m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.175m

Universität <7.225m

Höhere Schule <6.225m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.450m

Bäckerei <1.425m

Einkaufszentrum <2.875m

#### **Sonstige**

Bank <1.425m

Geldautomat <1.425m

Post <1.425m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <800m

U-Bahn <4.775m

Straßenbahn <1.800m

Bahnhof <2.900m

Autobahnanschluss <2.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap