

**EXKLUSIVES TOWNHOUSE MIT GARTEN, PV-ANLAGE &
DESIGNAUSSTATTUNG ZU MIETEN – WIEN DIREKT VOR
DER TÜR!**



Objektnummer: 338618677
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,71
Gesamtmiete	2.930,00 €
Kaltmiete (netto)	2.439,84 €
Kaltmiete	2.663,64 €
Betriebskosten:	223,80 €
USt.:	266,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith





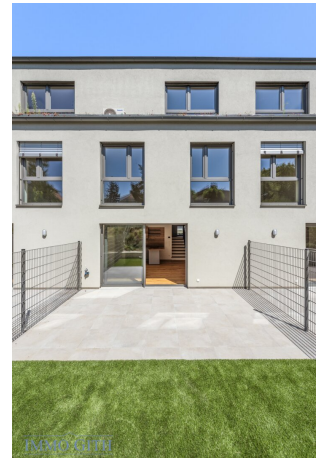
IMMO GITH

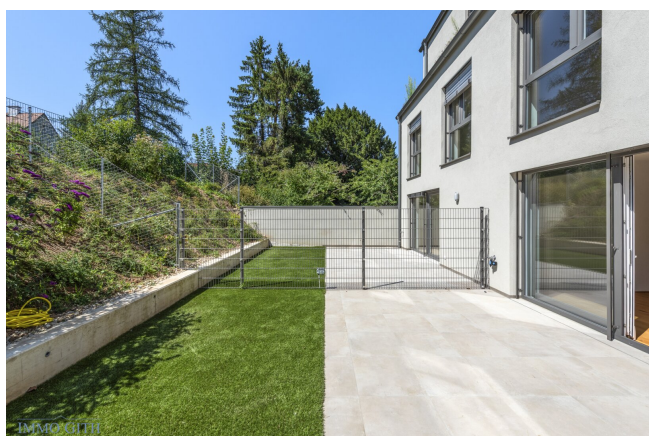


IMMO GITH

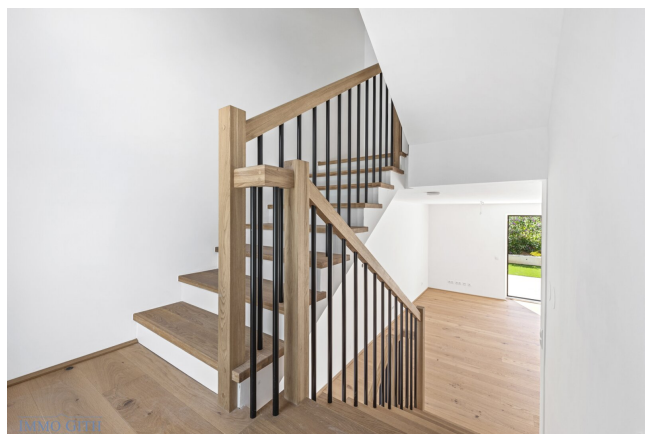


IMMO GITH





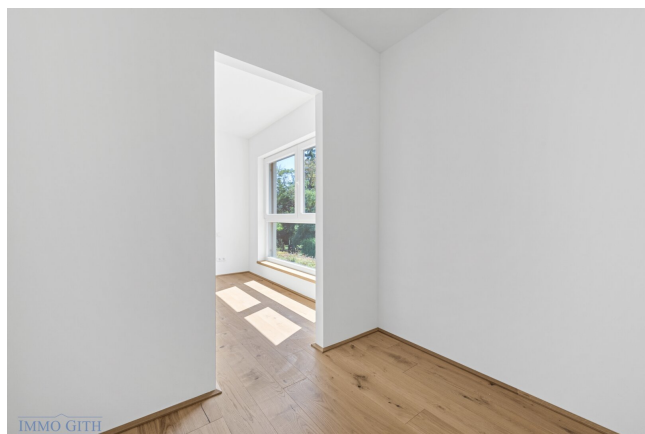


























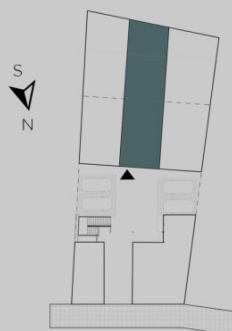


Ketzergerasse 307
2380 Perchtoldsdorf

HAUS 3 | 120,81 m²

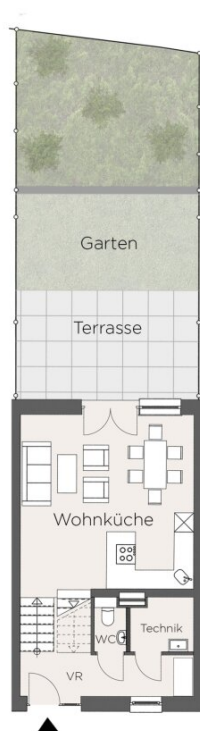
Wohnküche	29,74	m ²
WC	1,38	m ²
Vorraum	9,26	m ²
Technik	3,17	m ²
AR	1,59	m ²
Zimmer 1	11,38	m ²
Zimmer 2	11,33	m ²
Bad 1	9,50	m ²
Gang-flächen Σ	11,41	m ²
Bad 2	5,27	m ²
Schrankr	4,81	m ²
Zimmer 3	12,30	m ²
Zimmer 4	9,71	m ²

Garten	43,76	m ²
Terrasse	20,31	m ²

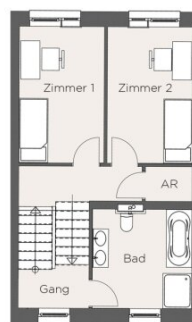


Ketzergerasse

IMMO GITH



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Sich, Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattung laut Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- u. Wohnungsgrößen können durch die Ausführung geringfügig ändern. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

RESIDA
Asset GmbH

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES TOWNHOUSE MIT GARTEN, PV-ANLAGE & DESIGNAUSSTATTUNG ZU MIETEN – WIEN DIREKT VOR DER TÜR!

[Video](#)

Einziehen, ankommen, genießen:

Dieses schlüsselfertige Neubau-Townhouse zur Miete vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und nachhaltige Haustechnik – in einem der gefragtesten Wohngebiete direkt an der südlichen Wiener Stadtgrenze. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das urbane Leben Wiens mit der Ruhe, Natur und Eigenständigkeit Perchtoldsdorfs verbinden möchten.

Architektur & Raumkonzept – Offen, edel, clever geplant

Das rund 121 m² große Townhouse verfügt über **5 Zimmer – bestehend aus einem großzügigen Wohn-/Essbereich und vier Schlafzimmern** – und bietet ein durchdachtes Raumkonzept über mehrere Ebenen, klar gegliedert für Alltag, Rückzug und Familienleben.

Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, große Fensterflächen, ca. 20 m² Terrasse und ca. 44 m² Garten mit direktem Anschluss an den Wohnbereich. Gäste-WC, Vorraum, Technikraum und Abstellraum ergänzen diese Ebene.

1. Obergeschoss:

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein **komfortabel ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, WC und moderner Walk-In-Dusche** – funktional, hochwertig und ideal für Familie oder Gäste.

2. Obergeschoss

Hauptschlafzimmer:

Ruhiges Hauptschlafzimmer mit **angrenzendem, begehbarem Schrankraum** sowie einem **En-Suite-Badezimmer mit bodengleicher Dusche und hochwertiger Sanitärkeramik**, exklusiv diesem Schlafzimmer zugeordnet.

Ein weiteres, lichtdurchflutetes Schlafzimmer - ideal als Büro, Gästezimmer oder viertes Schlafzimmer.

Hauswirtschaft / Technik:

Ein separater Hauswirtschafts- und Technikbereich bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und PV-Technik – funktional geplant und optimal ins Haus integriert.

Ausstattung – Premium in jedem Detail

Echtholz-Parkett: gebürstete Eiche Sauvage, geölt

Großformatiges Feinsteinzeug in Bad, WC & Terrasse

3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores

Hochwertige Sanitärprodukte von Laufen & Ideal Standard

Massive Holztreppen mit Eichen-Handlauf

Videosprechanlage, Glasfaser vorbereitet

Moderne, langlebige Fassadengestaltung

Technik – Nachhaltig & effizient

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung & aktiver Kühlung

Photovoltaikanlage mit Notstromfähigkeit

Split-Klimagerät im Dachgeschoss

Starkstromanschluss für E-Ladestation

Energiekennzahlen: HWB 36,8 kWh/m²a | fGEE 0,71

Lage – Stadtkomfort & Lebensqualität

Unmittelbar an der südlichen Wiener Stadtgrenze gelegen, mit direktem Übergang in den 23. Bezirk. Optimale Infrastruktur mit S-Bahn, Busanbindung (60A zur U6), Nahversorgern, Schulen, Kindergärten sowie schneller Autobahnanbindung. Die Perchtoldsdorfer Heide und der Wienerwald befinden sich in Gehweite.

Gesamtmiete: € 2.930,-

PKW-Stellplatz im Innenhof: € 120,- brutto / Monat

Kaution: 3 BMM

Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Provision: PROVISIONSFREI!

KEINE MIETVERTRAGSVERGEBÜHRUNG!

KEINE MIETVERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN!

Gerne beraten wir Sie persönlich zu den verfügbaren Einheiten, Mietpreisen und Ausstattungsdetails. Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und stehe Ihnen für eine Besichtigung sehr gerne zur Verfügung.

Luka Milivojevic

Telefon: 0676 / 320 37 04

E-Mail: luka.milivojevic@immo-gith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap