Exklusives Baugrundstück mit genehmigtem Villenprojekt in Perchtoldsdorf



Objektnummer: 1772

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Evgeny Pilnikov

Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

T +43 664 338 49 07

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





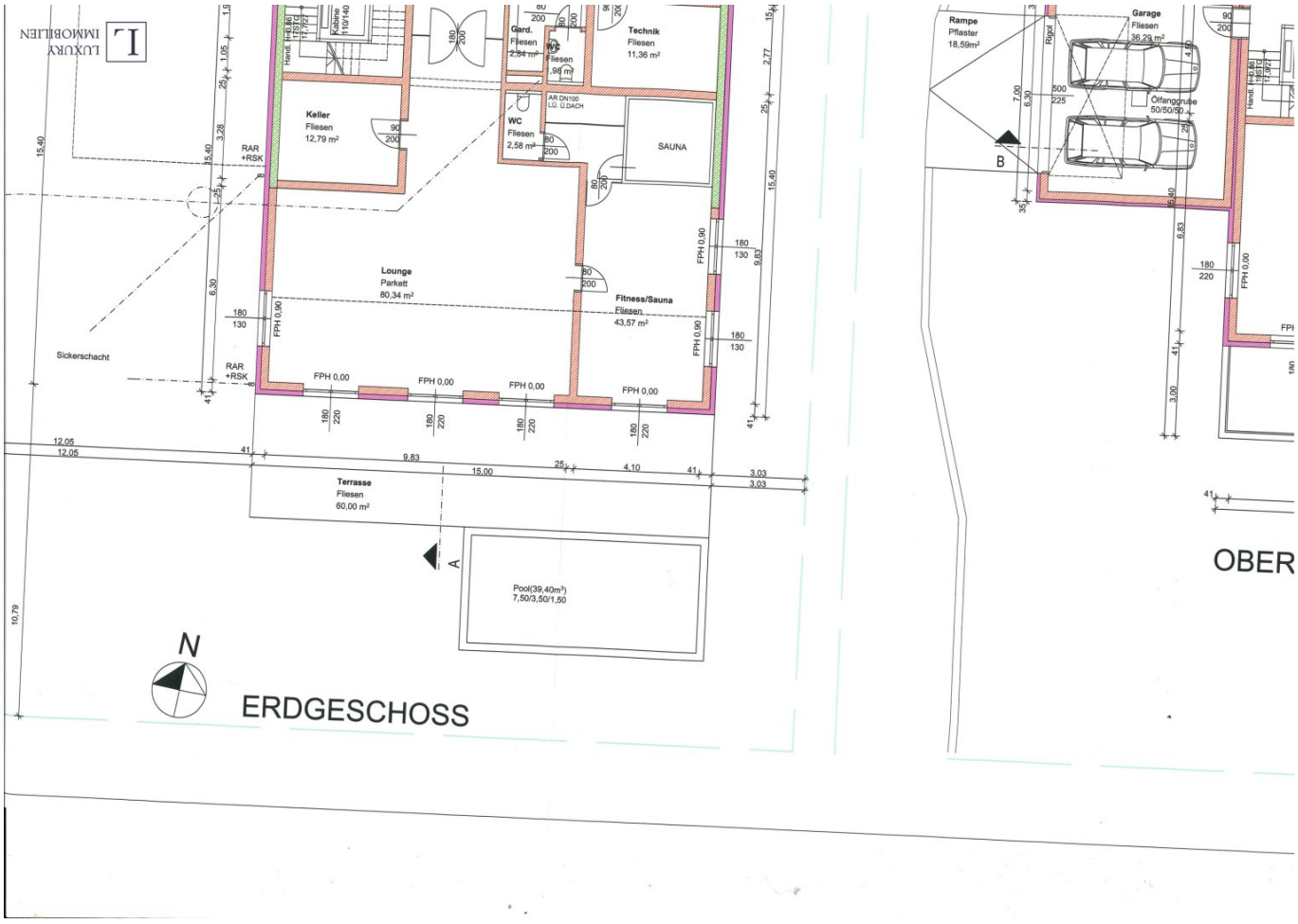


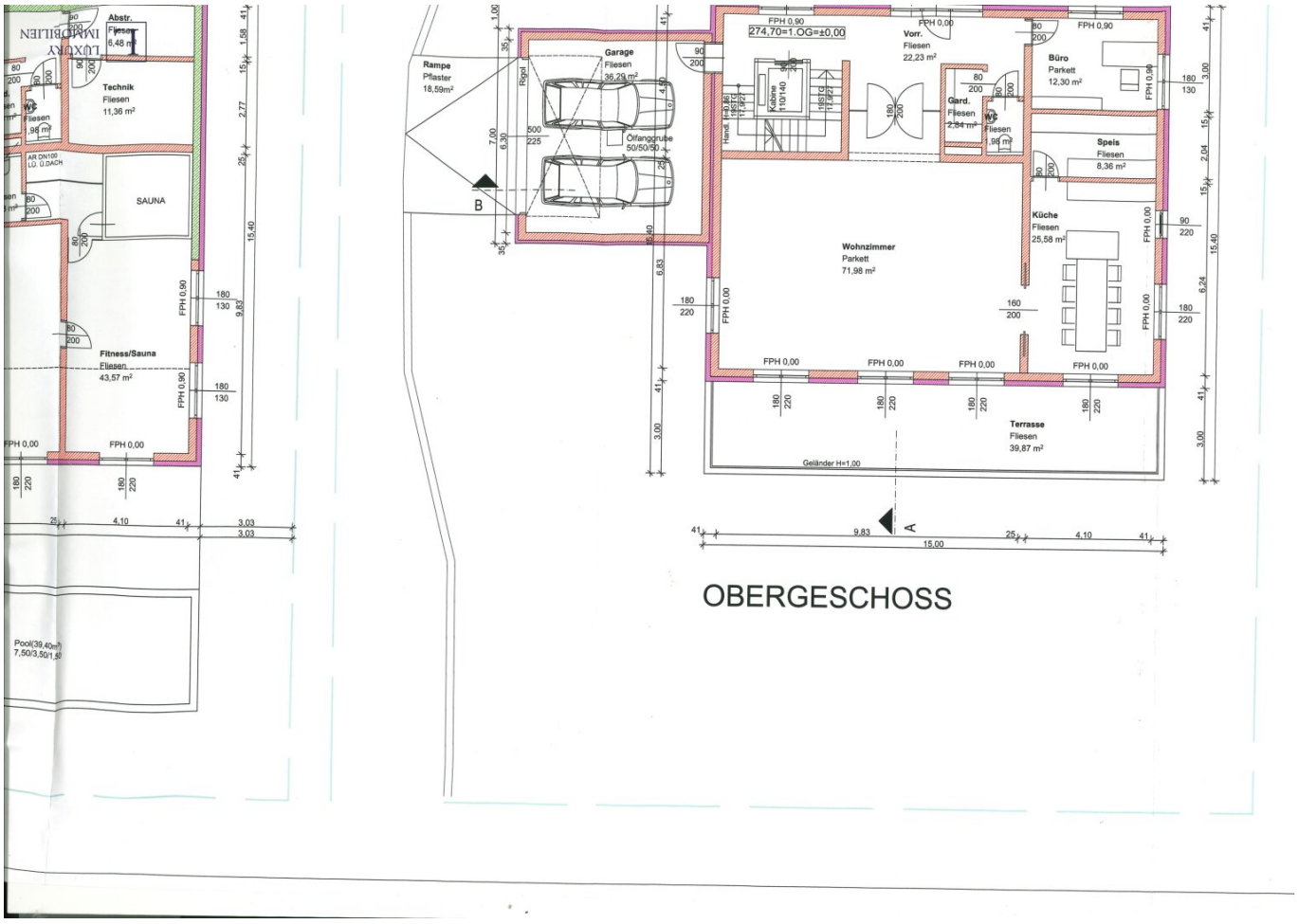


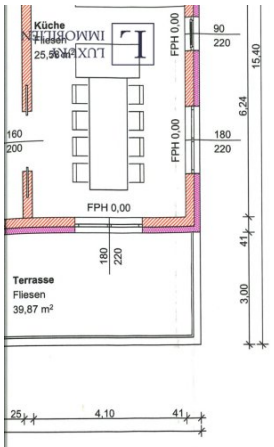


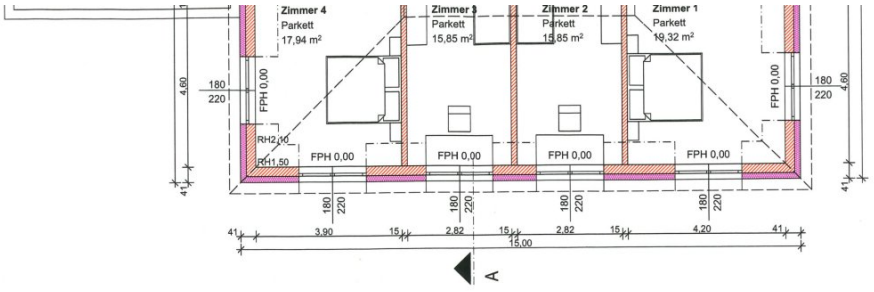



Marktgemeinde Perchtoldsdorf
PP5
PP12
PP3
PP6
333/6
F=1107m²
333/7
F=1100m²
333
333/1
EZ 7642
PONTE Perchtoldsdorf Immobilien
Entwicklungs- und Verwertungs-GmbH
(470162s) (FB 470162s)
PP7
Servitut
332
EZ 272
Martin Kremayr
329/1
EZ 273
Dr. Dipl.-Ing. Christian Laske
333/5
F=1108m²
333/4
F=1100m²
SCHUTZZONE ALTORTGEBIET
Marktgemeinde Perchtoldsdorf - öffentliches Gut
V 2248/34
EZ 6581
PP8
PP9
329/3
333/2
F=1102m²
333/3
F=1101m²
V 2614/2
EZ 6581
Marktgemeinde Perchtoldsdorf - öffentliches Gut
PP4
PP2
335/3
V 2670/3
337/1
337/2
337/5
339
3044
LUXURY
IMMOBILIEN

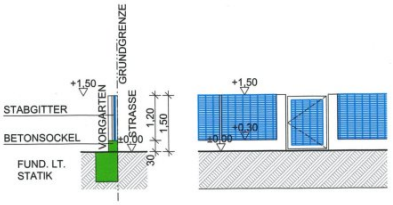

LUXURY IMMOBILIEN
Keller
Fliesen
12,79 m²
Gard.
Fliesen
2,04 m²
WC
Fliesen
1,98 m²
Technik
Fliesen
11,36 m²
WC
Fliesen
2,58 m²
SAUNA
Lounge
Parkett
80,34 m²
Fitness/Sauna
Fliesen
43,57 m²
Terrasse
Fliesen
60,00 m²
Pool(39,40m³)
7,50/3,50/1,50
Sickerschacht
RAR
+RSK
FPH 0,00
FPH 0,90
AR DN100
LÜ. ÜDACH
Rampe
Pflaster
18,59m²
Garage
Fliesen
36,29 m²
Ölfanggrube
50/50/50
A
B
N
ERDGESCHOSS
OBER


Abstr.
Fliesen
6,48 m²
Technik
Fliesen
11,36 m²
SAUNA
Fitness/Sauna
Fliesen
43,57 m²
Pool(39,40m²)
7,50/3,50/1,50
Rampe
Pflaster
18,59m²
Garage
Fliesen
36,29 m²
Ölfangrinne
50/50/50
274,70=1.OG=±0,00
Vorr.
Fliesen
22,23 m²
Büro
Parkett
12,30 m²
Gard.
Fliesen
2,84 m²
WC
Fliesen
,96 m²
Speis
Fliesen
8,36 m²
Küche
Fliesen
25,58 m²
Wohnzimmer
Parkett
71,98 m²
Terrasse
Fliesen
39,87 m²
Geländer H=1,00
A
B
OBERGESCHOSS





DACHGESCHOSS



SCHNITT ANSICHT
EINFRIEDUNG STRASSE

BEBAUUNG :

GSTFL.	1100,00m2
MAX. 25% BEB FL.	275,00m2
BEB FL. WOHNHAUS	231,00m2
BEB FL. GARAGE	44,00m2
SUMME BEB FL.	275,00m2
GARTEN	825,00m2

LEGEN

FENSTERANTEIL < 50 % W

ALLE INNENLIEGENDEN R
ÜBER DACH BE- UND ENT

ALLE TRAGENDEN BAUTE
LT. STATIK

SÄMTLICHE ÜBERKOPFVE
UND GLASGELÄNDER VSG
BEI PARAPETHÖHEN UNT

PVC KANALROHRE HART,

PUTZSTÜCK

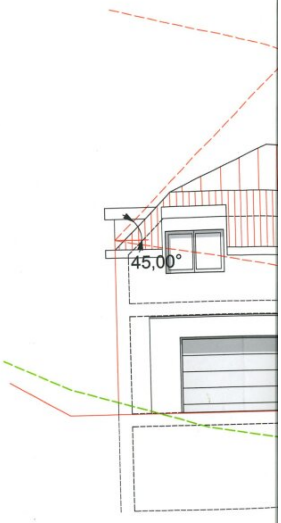
PUTZSCHACHT d=100cm

PUTZKAMMER d=100cm

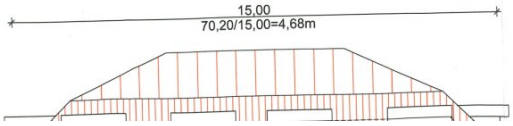
Dieser Plan ist nach §2 und §3 UrhG geschützt. J
Verbreitung, Sendung, sowie das Ausführen zum
sind nach den Bestimmungen des UrhG untersag

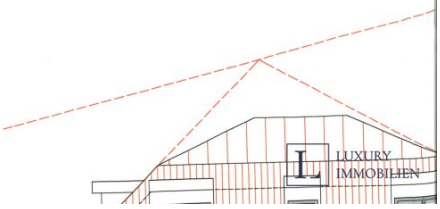


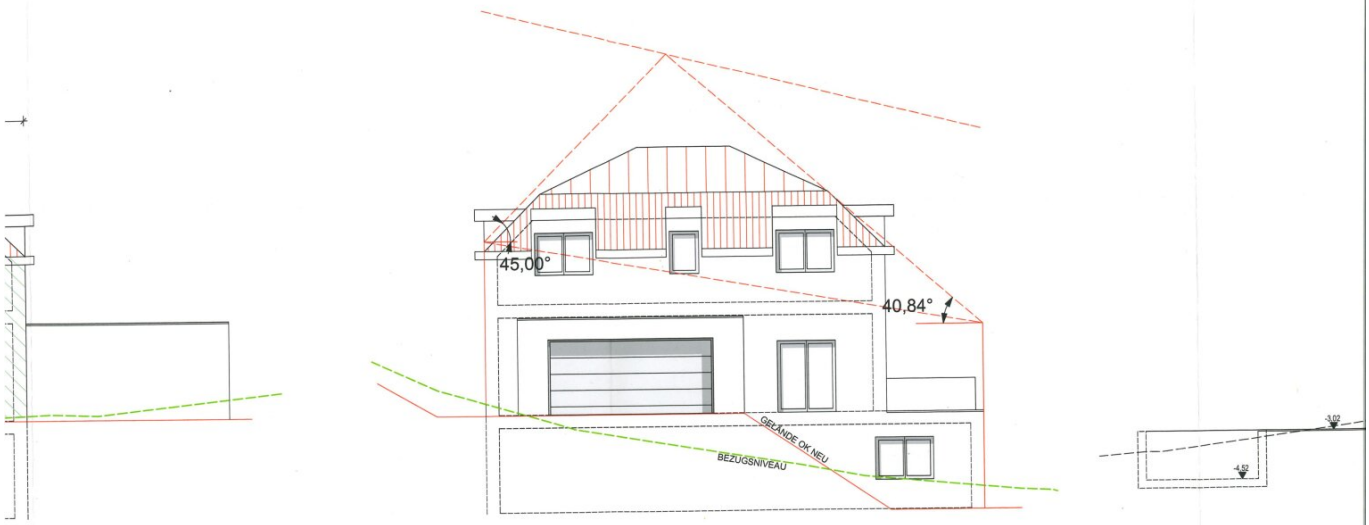
ANSICHT NORD



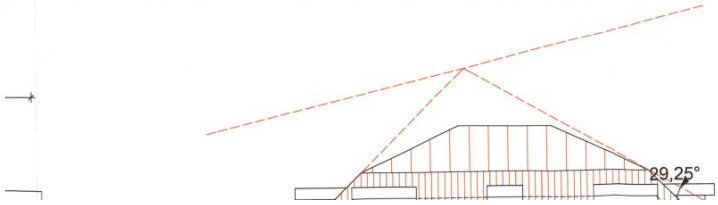
ANSICHT W



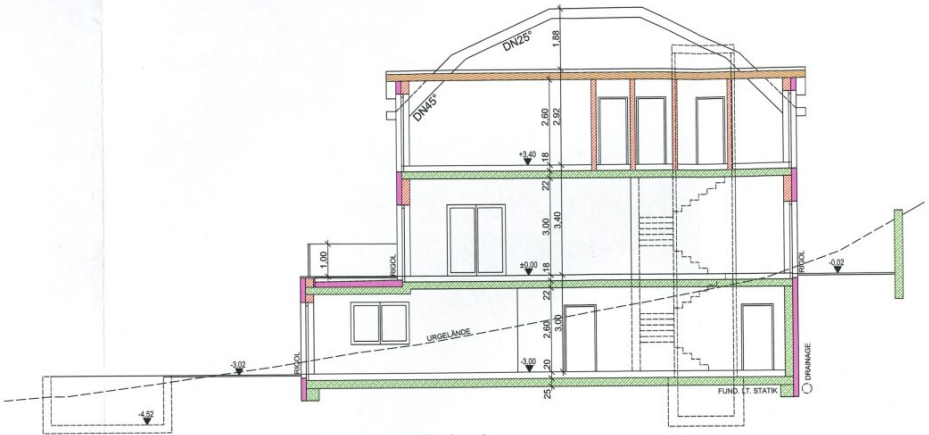




ANSICHT WEST



LUXURY IMMOBILIEN



SCHNITT A-A

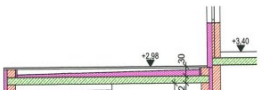
AUFBAUTEN:

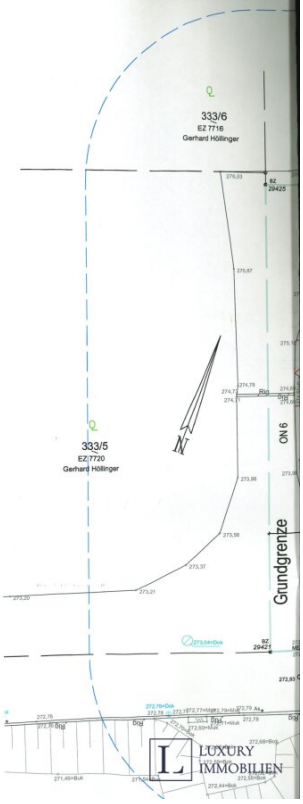
1 Dach
Dachziegel
Schalung
Konterlattung
Dachabdichtung
Schalung 2,4cm
Sparren lt. Statik 22cm

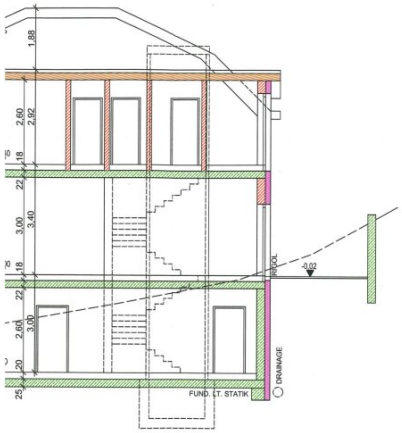
2 Decke über DG
Doppelzangendecke 24,0cm
dazw. Dämmung 24,0cm
Dampfbremse
GKF-Platten 1,5cm
U=0,__ W/m2K

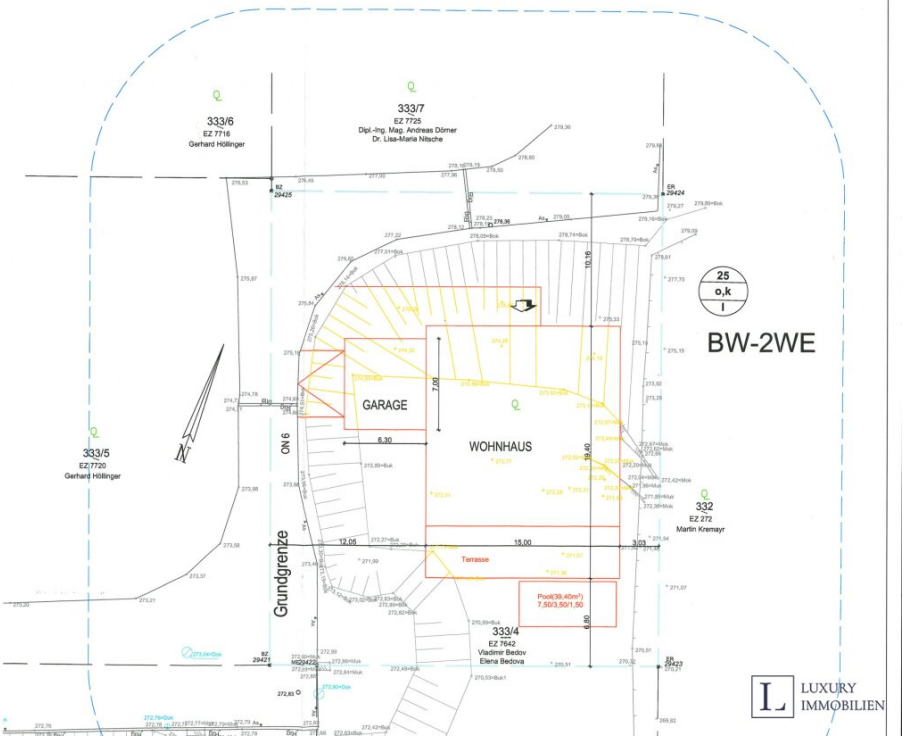
3 Decke über EG und OG
Belag 1,5cm
Estrich 7,0cm
PAE-Folie
Trittschalldämmung 3,0cm
Geb. Schüttung 3,5cm
Stahlbetondecke 22,0cm
Spachtelung 0,5cm

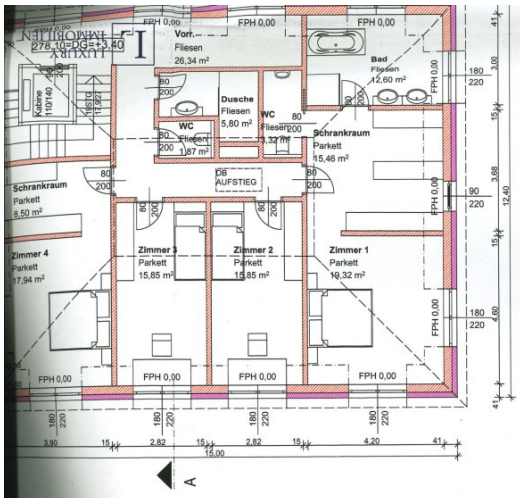
3a Flachdach über Garage
Kies 6,0cm
Vlies
Abdichtung 1,0cm
Gefälledämmung 15,0cm
Dampfsperre
Stahlbetondecke 22,0cm
Spachtelung 0,5cm






1,88
2,60
2,92
22,18
3,00
3,40
22,18
2,60
3,00
25,20
-0,02
DRAINAGE
FUND. LT. STATIK


333/6
EZ 7716
Gerhard Höllinger
333/7
EZ 7725
Dipl.-Ing. Mag. Andreas Dörner
Dr. Lisa-Maria Nitsche
333/5
EZ;7720
Gerhard Höllinger
333/4
EZ 7642
Vladimir Bedov
Elena Bedova
332
EZ 272
Martin Kremayr
GARAGE
WOHNHAUS
ON 6
Grundgrenze
Terrasse
Pool(36,40m²)
7.503,50/1,50
25
o,k
i
BW-2WE
LUXURY
IMMOBILIEN



ACHGESCHOSS

BEBAUUNG :

GSTFL.	1100,00m2
MAX. 25% BEB FL.	275,00m2
BEB FL. WOHNHAUS	231,00m2
BEB FL. GARAGE	44,00m2
SUMME BEB FL.	275,00m2
GARTEN	825,00m2

LEGENDE :

FENSTERANTEIL < 50 % WANDANTEIL

ALLE INNENLIEGENDEN RÄUME WERDEN ÜBER DACH BE- UND ENTLÜFTET

ALLE TRAGENDEN BAUTEILE LT. STATIK

SÄMTLICHE ÜBERKOPFVERGLASUNGEN UND GLASGELÄNDER VSG, BEI PARAPETHÖHEN UNTER 85cm ESG

PVC KANALROHRE HART, ZUGELASSEN
PUTZSTÜCK
PUTZSCHACHT d=100cm
PUTZKAMMER d=100cm

SCHMUTZWASSER = SW
REGENWASSER = RW
REGENABFALLROHR = RAR
KANALSOHLE = KS
WC - SCHALEN ABHEBBAR
ZULUFT = ZL
ABLUFT = AL

Dieser Plan ist nach §2 und §3 UrhG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung, sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung, sind nach den Bestimmungen des UrhG untersagt und werden geahndet.

±0,00= 274,70 über Adria Null

EINREICHPLAN

ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE, EINFRIEDUNG UND AUSSENANLAGEN, OTTOGASSE 2b, 2380 PERCHTOLDSDORF, AUF DER EZ 7642, GST.NR. 333/4 IN DER KAT.GEM. 16121 PERCHTOLDSDORF.

A B 1
C D
PARIE

Bauführer:	Planverfasser:
Grundeigentümer:	Bauwerber:
	Baubehörde:

VORABZUG

Legende
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU
- BETON/STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG

Projekt Nr.: 10/2023/01	Planinhalt: GRUNDRISSE, SCHNITT, ANSICHTEN, LAGEPLAN M1:250	GST.FL.
		BEBAUTE FL.
Plangröße	1,19 x 0,80 = 0,95 m²	NUTZFL.
Datum	31. 01. 2023	UMB. RAUM
Entwurf / Gez.	FO/DR	Masstab: 1:100,1:250
Bearbeitet		

GENERALPLANUNGEN
BAUMANAGEMENT FORSTNER GMBH
Olympiaplatz 2 / Top 4 . 17
1020 Wien
Tel: +43 1 368 42 50 Fax: DW 20

LUXURY IMMOBILIEN

Grundeigentümer:

Bauwerber:

VORABZUG

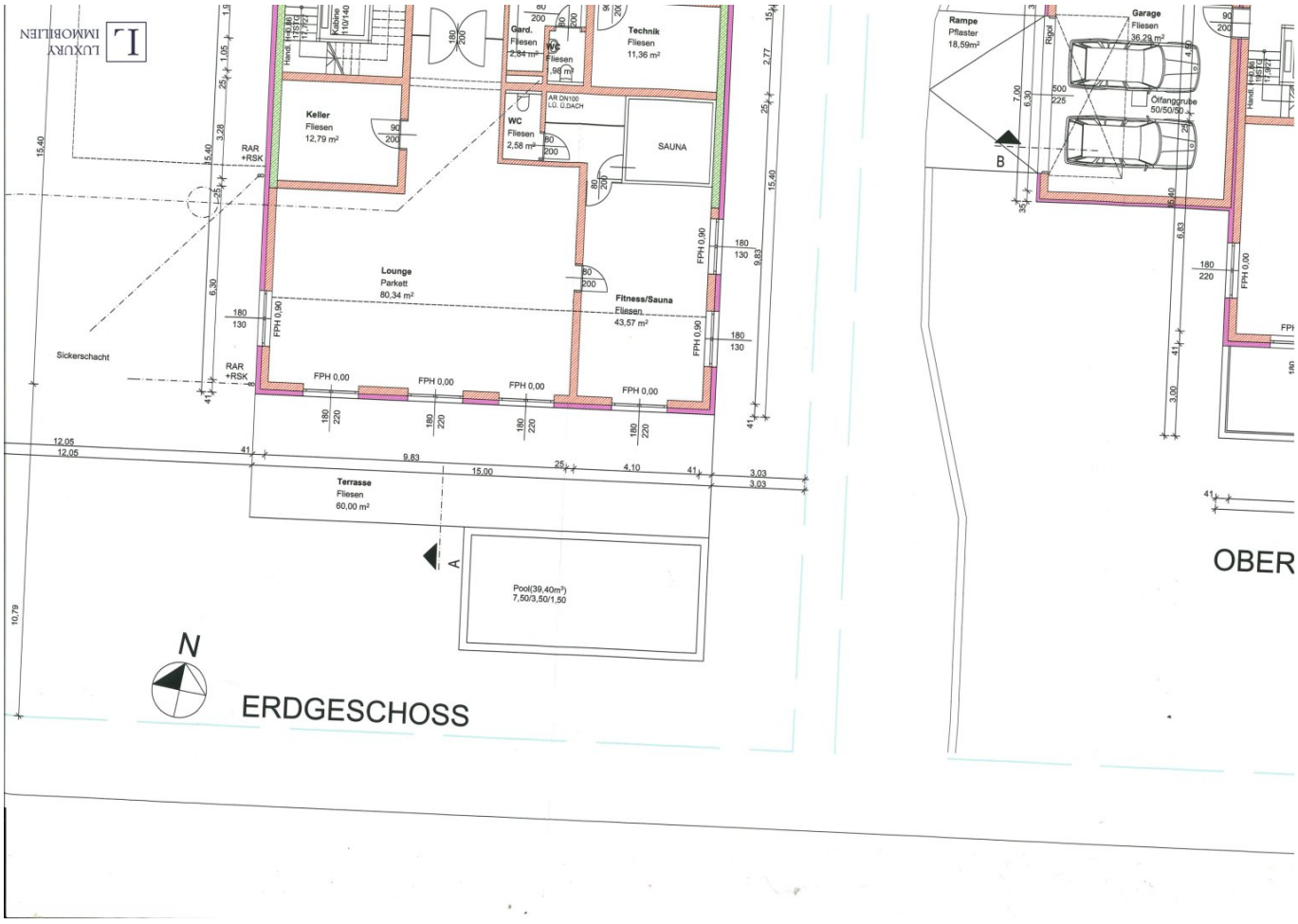
Legende

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU
- BETON/STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG

Baubehörde:

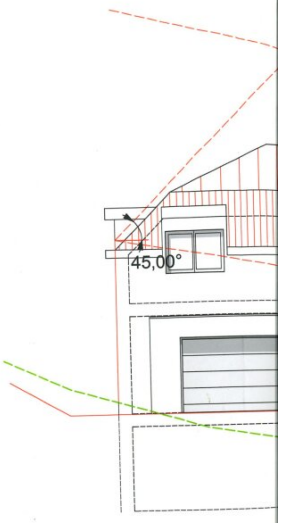
Projekt Nr.: 10/2023/01	Planinhalt: GRUNDRISSE, SCHNITT, ANSICHTEN, LAGEPLAN M1:250	GST.FL.
		BEBAUTE FL.
Plangröße	1,19 x 0,80 = 0,95 m²	NUTZFL.
Datum	31. 01. 2023	UMB. RAUM
Entwurf / Gez.	FO/DR	Masstab: 1:100
Bearbeitet		

GENERALPLANUN
BAUMANAGEMENT FORSTNER
Olympiaplatz 2 / To
1020 W
Tel: +43 1 368 42 50 Fax:

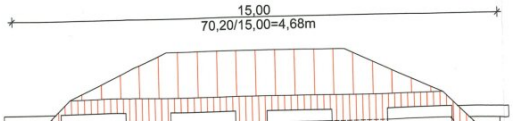

LUXURY IMMOBILIEN
Keller
Fliesen
12,79 m²
Gard.
Fliesen
2,04 m²
WC
Fliesen
1,98 m²
Technik
Fliesen
11,36 m²
WC
Fliesen
2,58 m²
SAUNA
Lounge
Parkett
80,34 m²
Fitness/Sauna
Fliesen
43,57 m²
Terrasse
Fliesen
60,00 m²
Pool(39,40m³)
7,50/3,50/1,50
Sickerschacht
RAR
+RSK
FPH 0,00
FPH 0,90
AR DN100
LÜ. ÜDACH
Rampe
Pflaster
18,59m²
Garage
Fliesen
36,29 m²
Ölfanggrube
50/50/50
A
B
N
ERDGESCHOSS
OBER

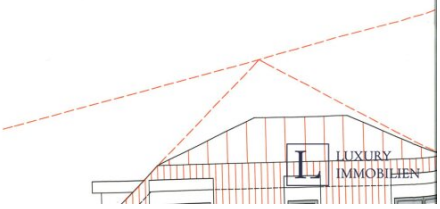


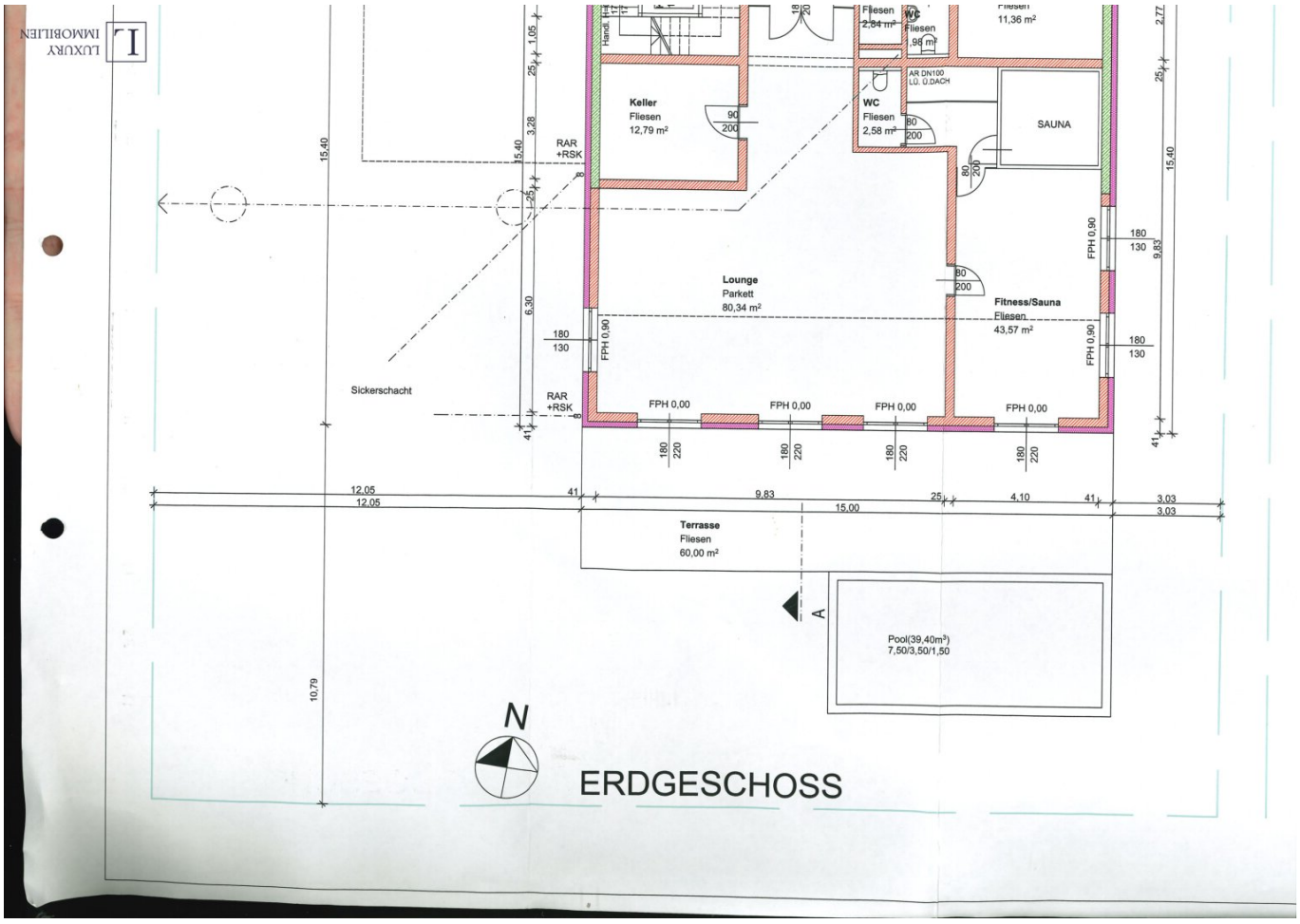
ANSICHT NORD

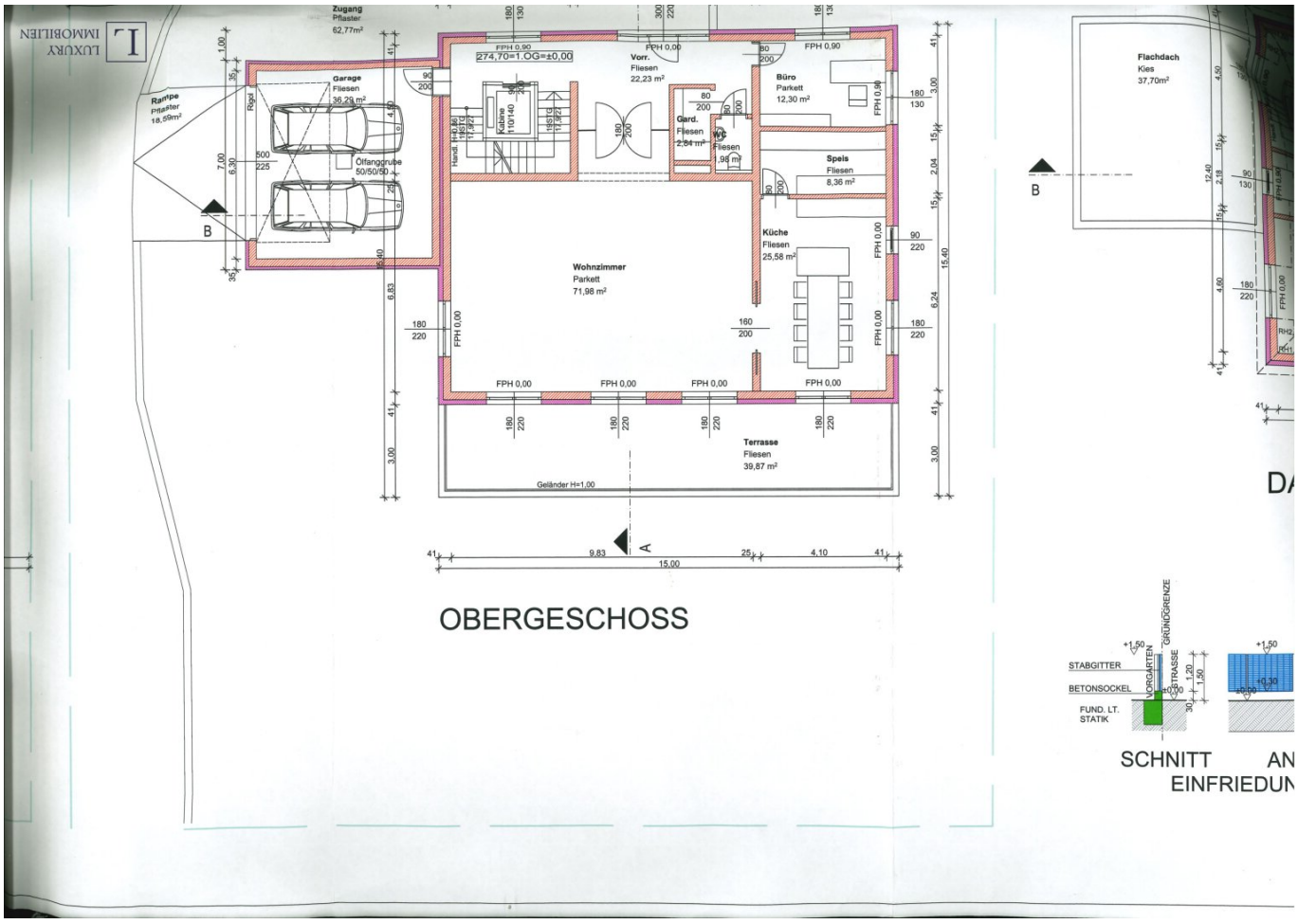


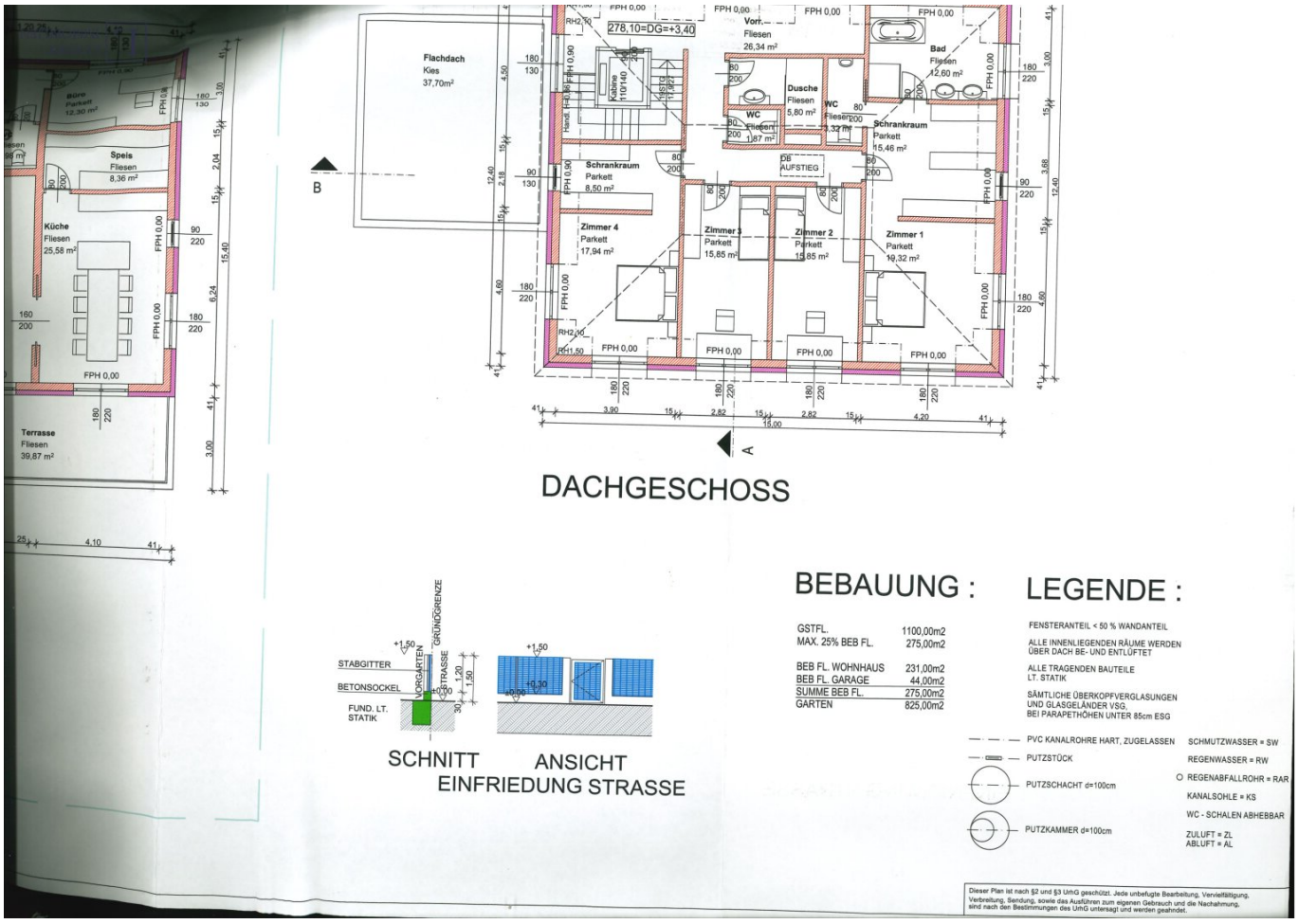
ANSICHT W






LUXURY IMMOBILIEN
Keller
Fliesen
12,79 m²
WC
Fliesen
2,58 m²
WC
Fliesen
,96 m²
Fliesen
2,64 m²
Fliesen
11,36 m²
SAUNA
AR DN100
LÜ. ÜDACH
Lounge
Parkett
80,34 m²
Fitness/Sauna
Fliesen
43,57 m²
Terrasse
Fliesen
60,00 m²
Pool(39,40m³)
7,50/3,50/1,50
Sickerschacht
RAR
+RSK
FPH 0,00
FPH 0,90
N
ERDGESCHOSS


LUXURY IMMOBILIEN
Zugang
Pflaster
62,77m²
Rampe
Pflaster
18,59m²
Garage
Fliesen
36,29 m²
Rigol
Ölfanggrube
50/50/50
274,70=1.OG=±0,00
Vorr.
Fliesen
22,23 m²
Kabine
110/140
Gard.
Fliesen
2,64 m²
WC
Fliesen
1,95 m²
Büro
Parkett
12,30 m²
Speis
Fliesen
8,36 m²
Küche
Fliesen
25,58 m²
Wohnzimmer
Parkett
71,98 m²
Terrasse
Fliesen
39,87 m²
Geländer H=1,00
FPH 0,00
FPH 0,90
A
B
9,83
25
4,10
15,00
OBERGESCHOSS
Flachdach
Kies
37,70m²
GRUNDGRENZE
STABGITTER
BETONSOCKEL
FUND. LT.
STATIK
VORGARTEN
STRASSE
+1,50
SCHNITT AN
EINFRIEDUN



BEBAUUNG :

GSTFL.	1100,00m2
MAX. 25% BEB FL.	275,00m2
BEB FL. WOHNHAUS	231,00m2
BEB FL. GARAGE	44,00m2
SUMME BEB FL.	275,00m2
GARTEN	825,00m2

LEGENDE :

FENSTERANTEIL < 50 % WANDANTEIL

ALLE INNENLIEGENDEN RÄUME WERDEN ÜBER DACH BE- UND ENTLÜFTET

ALLE TRAGENDEN BAUTEILE LT. STATIK

SÄMTLICHE ÜBERKOPFVERGLASUNGEN UND GLASGELÄNDER VSG, BEI PARAPETHÖHEN UNTER 85cm ESG

PVC KANALROHRE HART, ZUGELASSEN
PUTZSTÜCK
PUTZSCHACHT d=100cm
PUTZKAMMER d=100cm

SCHMUTZWASSER = SW
REGENWASSER = RW
REGENABFALLROHR = RAR
KANALSOHLE = KS
WC - SCHALEN ABHEBBAR
ZULUFT = ZL
ABLUFT = AL

Dieser Plan ist nach §2 und §3 UrhG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung, sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung, sind nach den Bestimmungen des UrhG untersagt und werden geahndet.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Baugrundstück von 1.100 m² in einer der gefragtesten Wohnlagen von Perchtoldsdorf.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und verfügt über eine rechtsgültige Baugenehmigung für den Bau einer exklusiven Einfamilienvilla mit rund 473 m² Wohnfläche (Garage nicht inbegriffen).

Trotz der Nähe zum charmanten Marktplatz von Perchtoldsdorf bietet das Grundstück eine ruhige und private Lage, teilweise leicht hanglagig. Die Süd- bis Südost-Ausrichtung garantiert optimale Sonneneinstrahlung über den gesamten Tag hinweg und ideale Bedingungen für den Bau eines hochwertigen Wohnhauses.

Alle notwendigen Anschlüsse – Strom, Wasser, Gas, Kanalisation und Highspeed-Internet – sind bereits am Grundstück vorhanden. Zusätzlich ist eine 47 m³ Regenwasser-Zisterne installiert, die eine nachhaltige Gartenbewässerung ermöglicht.

Im Kaufpreis sind sämtliche Kosten für die Erschließung, Planung, Architekturleistungen und behördliche Genehmigungen enthalten, die von zwei Architekten und einem Baumeister erstellt wurden. So kann der zukünftige Eigentümer sofort mit dem Bau beginnen, ohne zusätzlichen Vorbereitungsaufwand.

Nach den geltenden Bebauungsvorschriften (Bauklasse I, 25% Bebauungsdichte) erlaubt das genehmigte Projekt eine Villa mit ca. 473 m² Wohnnutzfläche, exklusive Doppelgarage.

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, ein sofort bebaubares Grundstück in einer erstklassigen Wohnlage nahe Wien zu erwerben, das Ruhe, hervorragende Erreichbarkeit und langfristigen Wert vereint.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap