

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

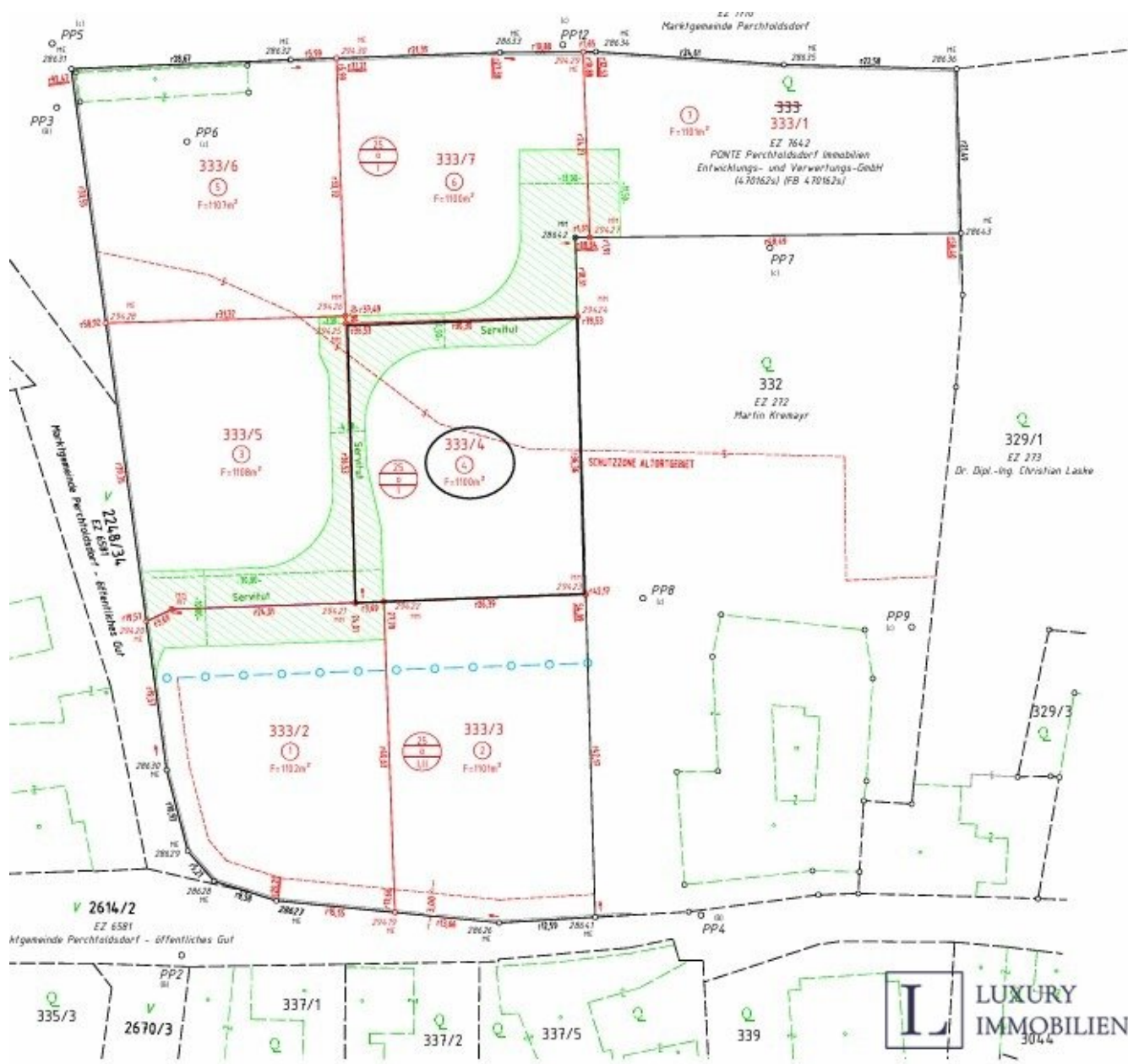
Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

T +43 664 338 49 07

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

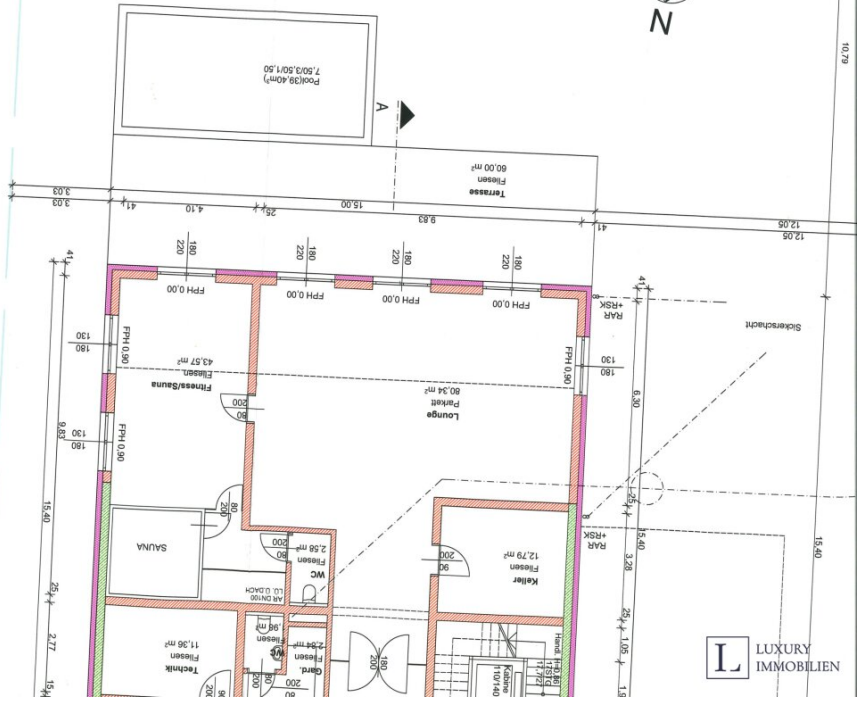






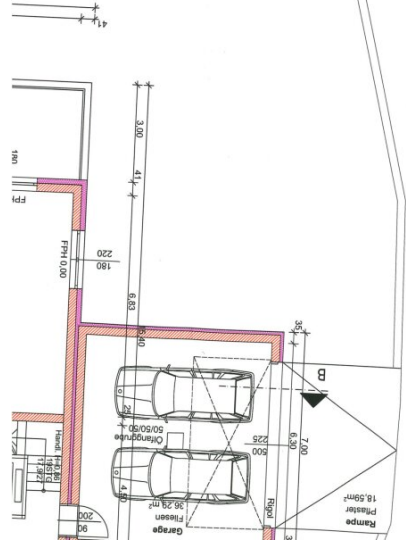
L LUXURY IMMOBILIEN
 3044

ERDGESCHOSS

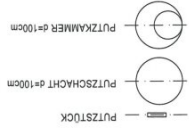


LUXURY IMMOBILIEN

OBER



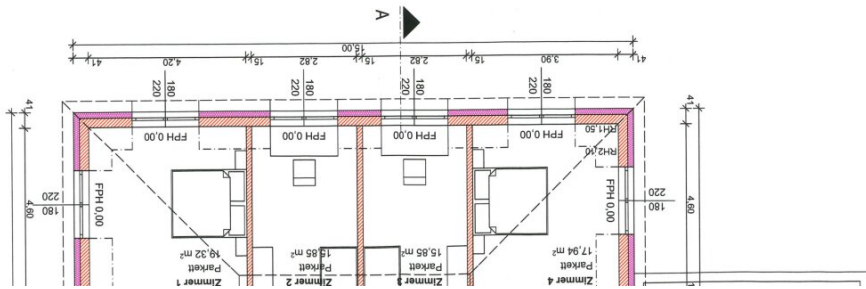
Dieser Plan ist nach §2 und §3 und besteht aus Verklebung, Sendung, sowie des Ausfüllens zum sind nach den Bestimmungen des UmoG unterliegt



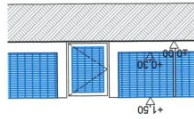
GSTFL.	1100,00m ²
MAX. 25% BEB FL.	275,00m ²
ALLE INNENLIEGENEN RÜ	
ÜBER DACH BE- UND ENTI	
ALLE TRÄGENDEN BAUTEI	
LT. STATIK	
SÄMTLICHE ÜBERKOPFVE	
UND GLASGELÄNDER VSC	
BEI PAPAUFHÖHEN UNTI	
PVC KANALROHRE HART	
PUTZSTÜCK	
PUTZSCHICHT d=100cm	
PUTZKAMMER d=100cm	

BEBAUUNG : LEGEN

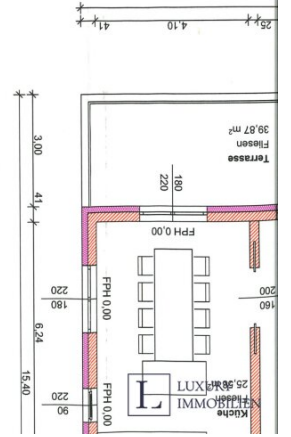
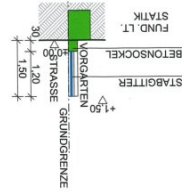
DACHGESCHOSS



ANSICHT EINFRIEDUNG STRASSE

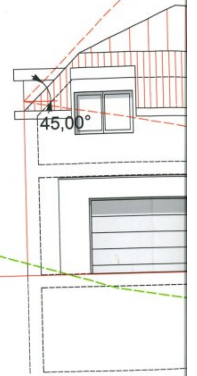
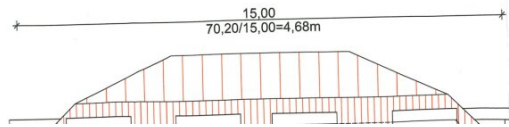


SCHNITT

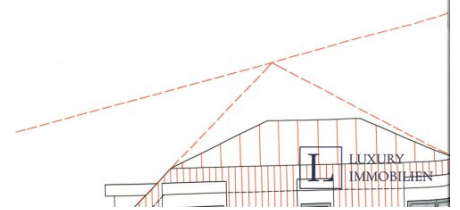


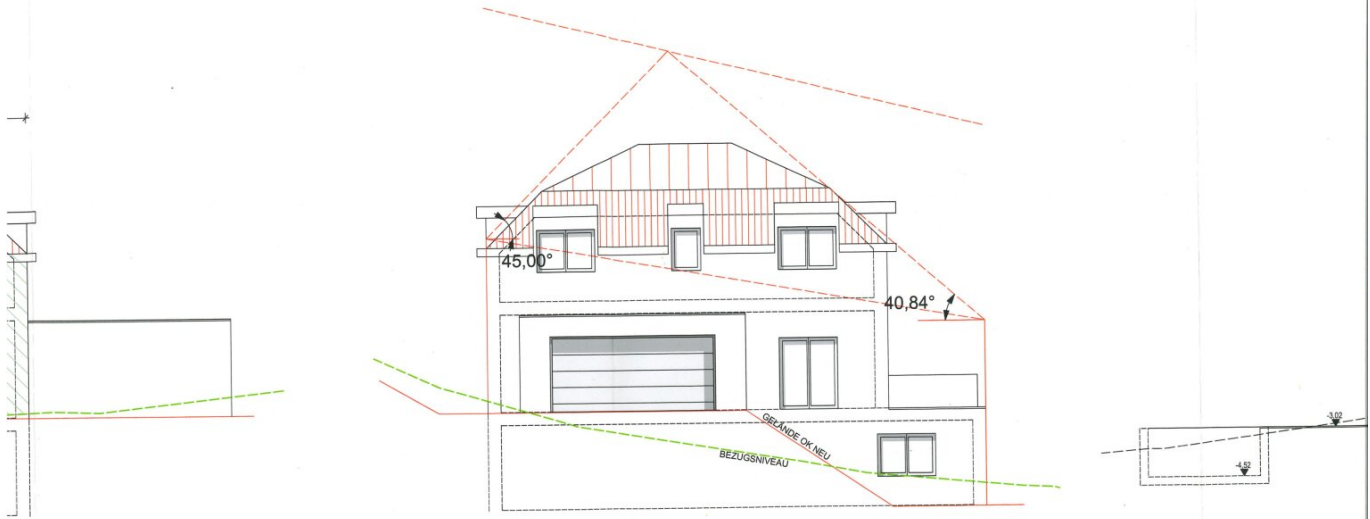


ANSICHT NORD

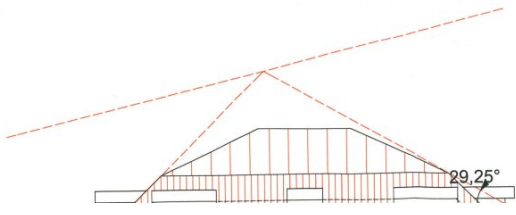


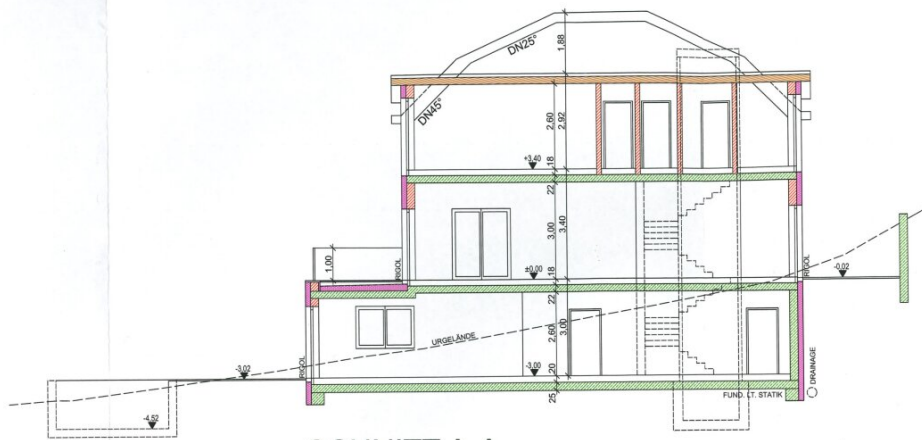
ANSICHT W





ANSICHT WEST

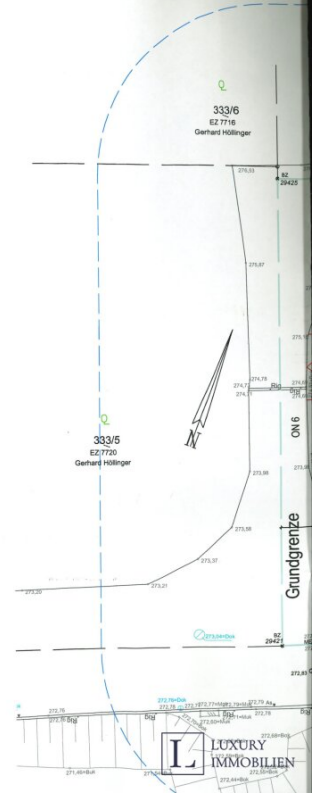
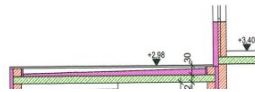




SCHNITT A-A

AUFBAUTEN:

- 1 Dach
 - Dachziegel
 - Schalung
 - Konterlattung
 - Dachabdeckung
 - Schalung 2,4cm
 - Spannen lt. Statik 22cm
- 2 Decke über DG
 - Doppelzangendecke 24,0cm
 - dazw. Dämmung 24,0cm
 - Dampfbremse
 - GKP-Platten 1,5cm
 - Urd... Wink
- 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



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



Projekt Nr.:	10/2023/01
Planinhalt:	ANSICHTEN, LAGEPLAN M 1:250
GST.FL.	REBAUTE.FL.
NUTZFL.	UMB. RAUM
Plangröße:	31.01.2023
Datum:	F0/DR
Entwurf / Gez.	Massstab:
Bezeichnet:	1:100, 1:250

Planverfasser:	Baubehörde:
Bauherr:	Baubehöber:
Grundigentümer:	

- Legende**
- WÄRMEDÄMMUNG
 - BETONSTÄHLBETON
 - NEU
 - ABRUCH
 - BESTAND

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



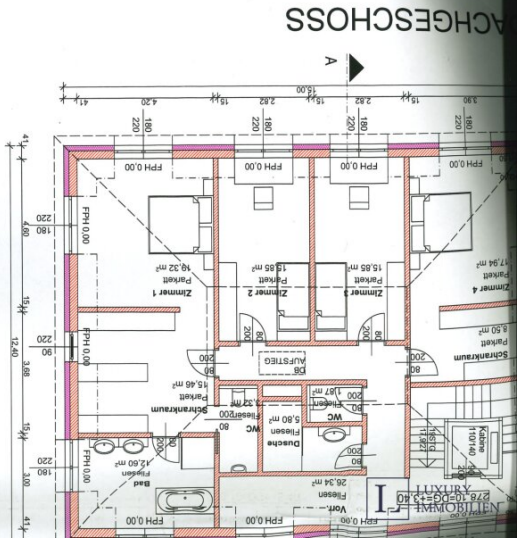
EINREICHPLAN

±0,00 = 274,70 über Adha Null

- PFC KANALROHRE HART, ZUGELASSEN
 REGENWASSER = RW
 O REGENABFALLROHR = RAR
 KANALSOHLE = KS
 WC - SCHALEN ABREIBBAR
 ZULUFT = ZL
 ABLUFT = AL

FENSTERANTEIL: 50 WÄRMANTEIL
 ALLE INNERLEGENDE RÄUME WERDEN
 ÜBER DACH BE- UND ENTLÜFTET
 ALLE TRAGENDE BAUTEILE
 LT STÄRK
 BEI PÄRAPHETHÖHEN UNTER 85cm ESG
 SÄMLICHE ÜBERKOPFVERLÄUNGEN
 UND GLÄSSELÄNDER VSQ
 825,00m²
 GARTEN

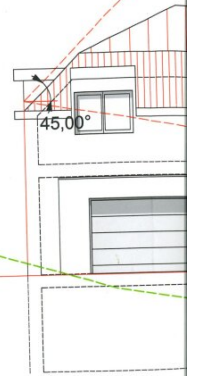
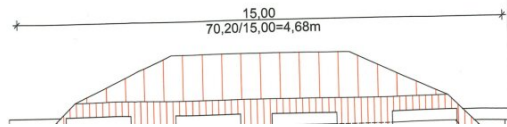
BEBAUUNG : LEGENDE :



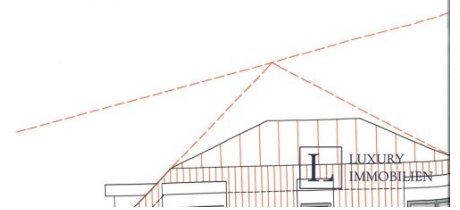
Dieser Plan ist nach § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauN) genehmigungspflichtig. Die Ausführung ist an die Baubehörde zu übermitteln. Die Baubehörde ist für die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauN) zu sorgen.



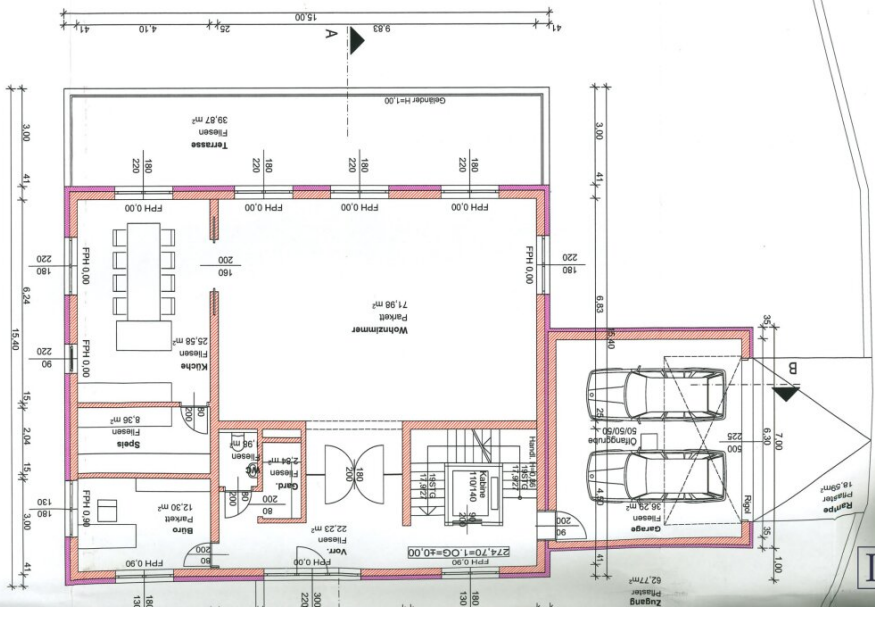
ANSICHT NORD



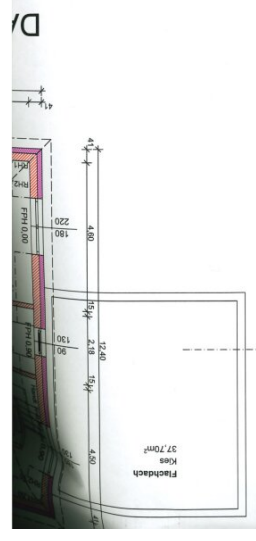
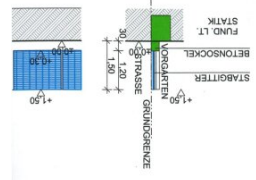
ANSICHT W



OBERGESCHOSS



SCHNITT AN EINFRIEDUN



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 <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap