

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

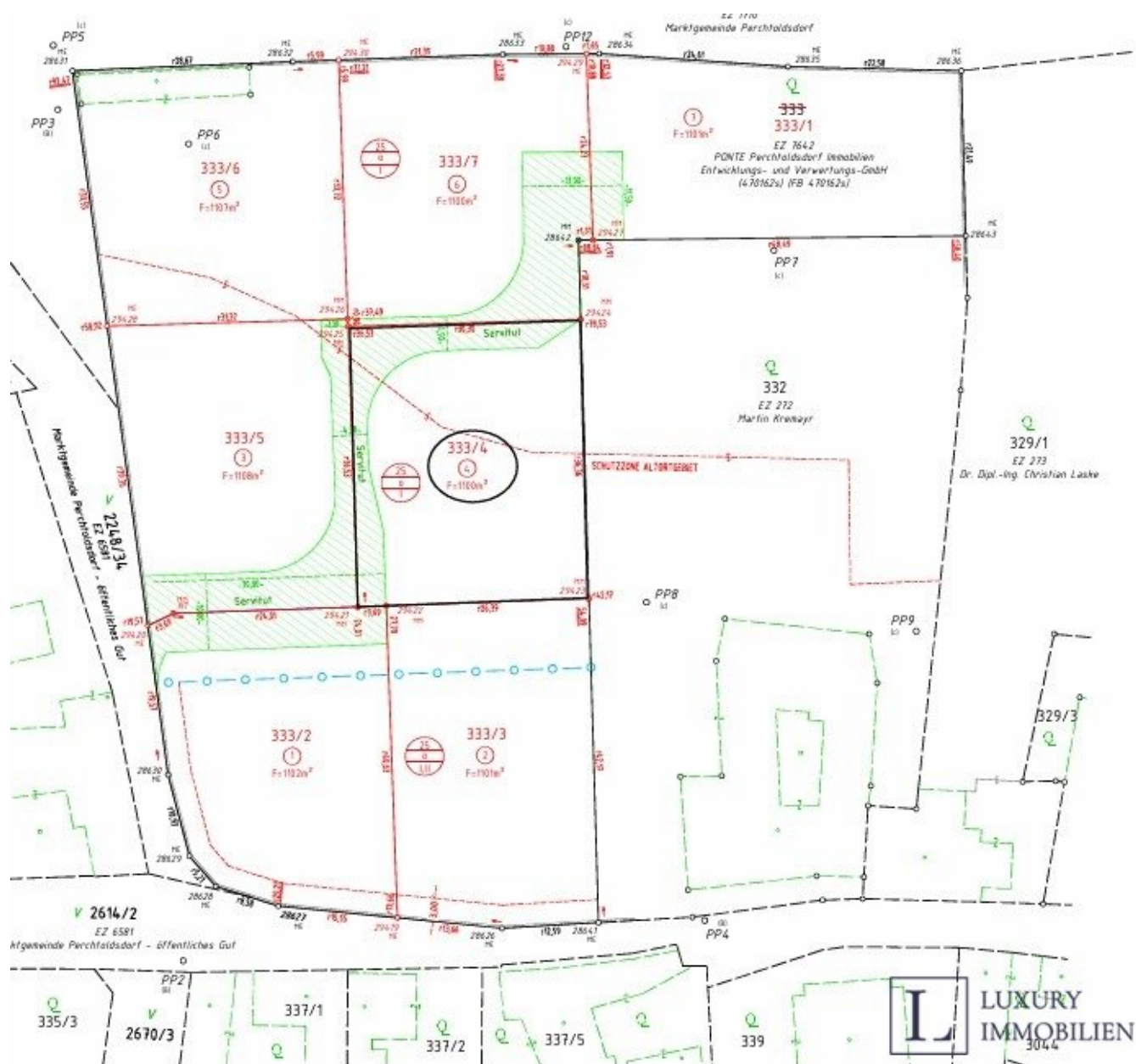
Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

T +43 664 338 49 07

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

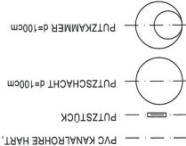






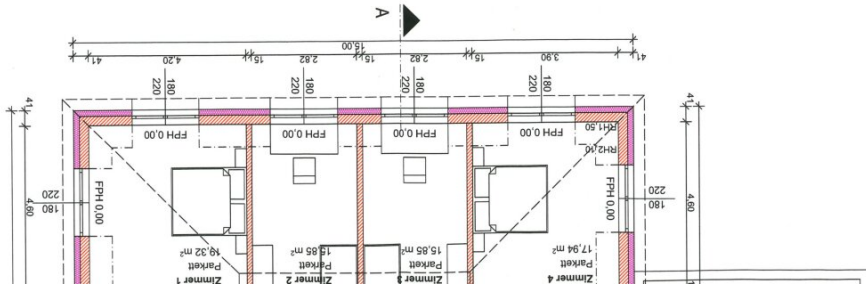
L LUXURY
IMMOBILIEN

Dieser Plan ist nach §2 und §3 UrhG geschützt. Jede
Verbreitung, Sendung, sowie das Ausleihen zum
und nach den Bestimmungen des UrhG unterliegt

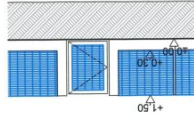


BEBAUUNG : LEGEN

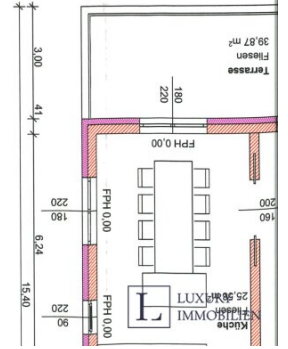
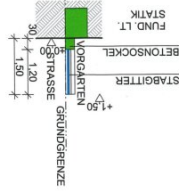
DACHGESCHOSS



ANSICHT EINFRIEDUNG STRASSE

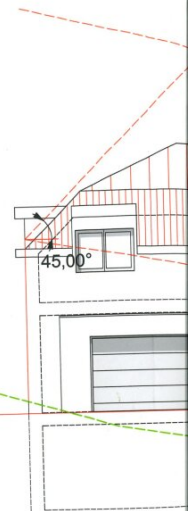
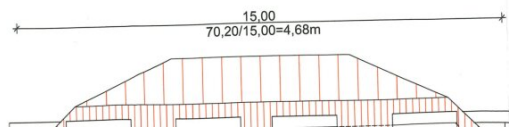


SCHNITT

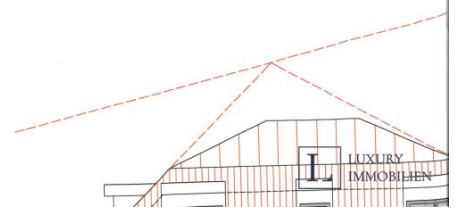




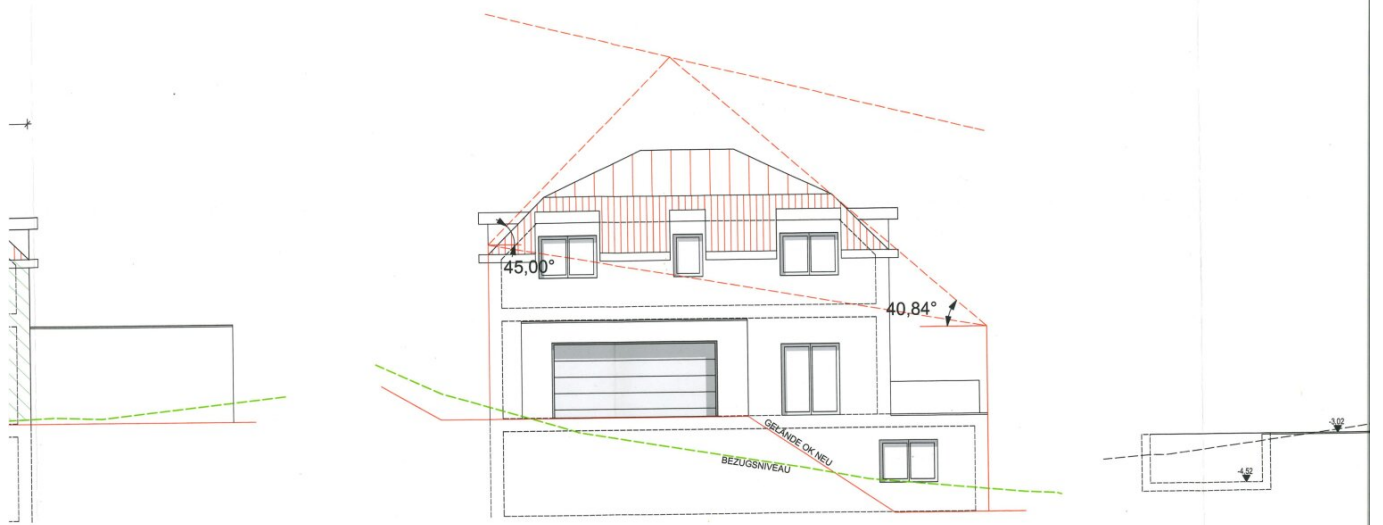
ANSICHT NORD



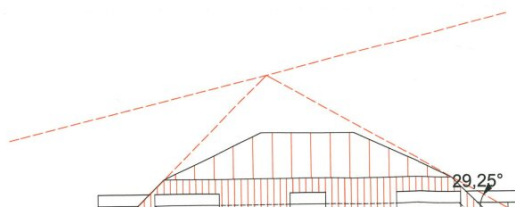
ANSICHT WEST



LUXURY
IMMOBILIEN



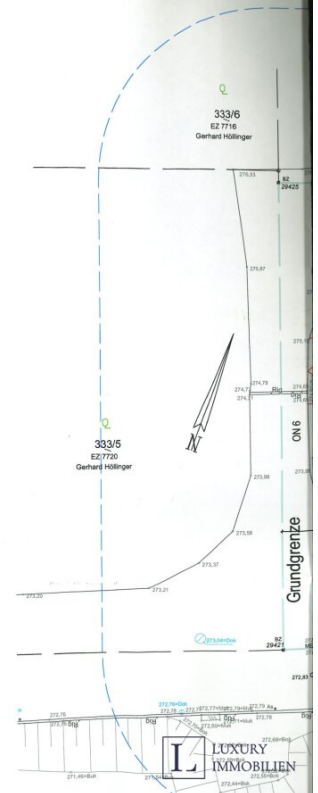
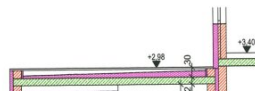
ANSICHT WEST



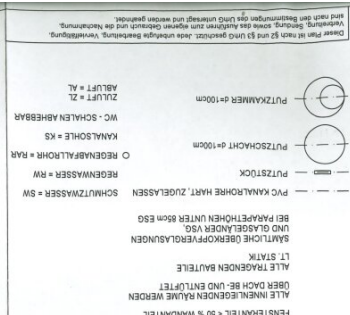
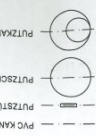


AUFBAUZEICHNEN:

- 1 Dachziegel
Schallung
Kontertafelung
Dachabdeckung
Schalung 2,40m
Spannen b. Stättk 22,00m
- 2 Decke über OG
Doppelschalungendecke 24,00m
dicke 0,10m
Dampfsperre
GKF-Plattens 1,50m
U_{0,05} = Wm²/K
- 3 Decke über EG und OG
Belag 1,50m
Estrich 7,00m
PSE-Folie
Trittschalldämmung 3,00m
Gr. Schüttung 3,50m
Stahlbetondecke 22,00m
Spechtelung 0,50m
- 3a Flachdach über Garage
Kies 5,00m
Vlies
Abdichtung 1,00m
Gefälleabdichtung 15,00m
Dampfsperre
Stahlbetondecke 22,00m
Spechtelung 0,50m





[illegible][illegible]

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

NSICHT
NG STRASSE

ACHGESCHOS

EINRICHPLAN

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.

PARIE

A	B	C	D
1			

Bauführer:

Planverfasser:

Baubehörde:

Grundeigentümer:

Baubehörde:

Legende

- WÄRMEDÄMMUNG
- BETONSTÄHLBETON
- NEU
- ABRUCH
- BESTAND

Projekt Nr.: 10/2023/01

Flangröße: 31.01.2023

Datum: 1.19 x 0.80 = 0.95 m²

Entwurf / Gez.: FOD/R

Beauftragter: 1:100, 1:250

Planinhalt:

ANSICHTEN, LAGEPLAN M:1:250

BBAUTE FL.

NUTZFL.

UMB. RAUM

Massstab:

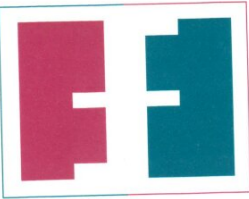
BAUMANAGEMENT FORSTNER GMBH

OLYMPIALPLATZ

Wien

Fax: DW 20

Tel: +43 1 368 42 50



GENERALPLANUNG
BAUMANAGEMENT FORSTNER
Olympiaplatz
1020
Tel: +43 1 368 42 50
Fax:

Projekt Nr.:	10/2023/01
Planinhalt:	GRUNDRISS, SCHNITT, ANSICHTEN, LAGEPLAN M1:250
Plangröße	1,19 x 0,80 = 0,95 m ²
Datum	31. 01. 2023
Entwurf / Gez.	FO/DR
Bearbeitet	

Legende	
BESTAND	
ABBRUCH	
NEU	
BETON/STAHLBETON	
WÄRMEDÄMMUNG	

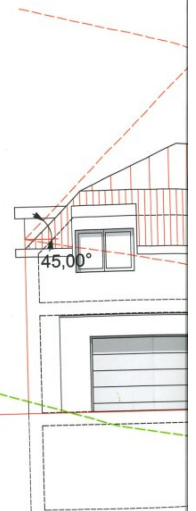
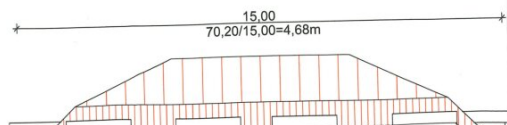
Grundeigentümer:	
Bauherr:	
Baubehörde:	

VORABZUG

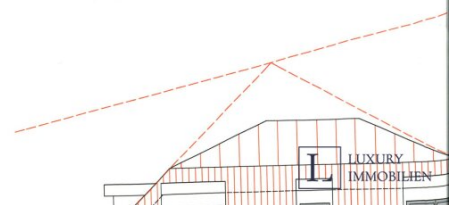
--	--

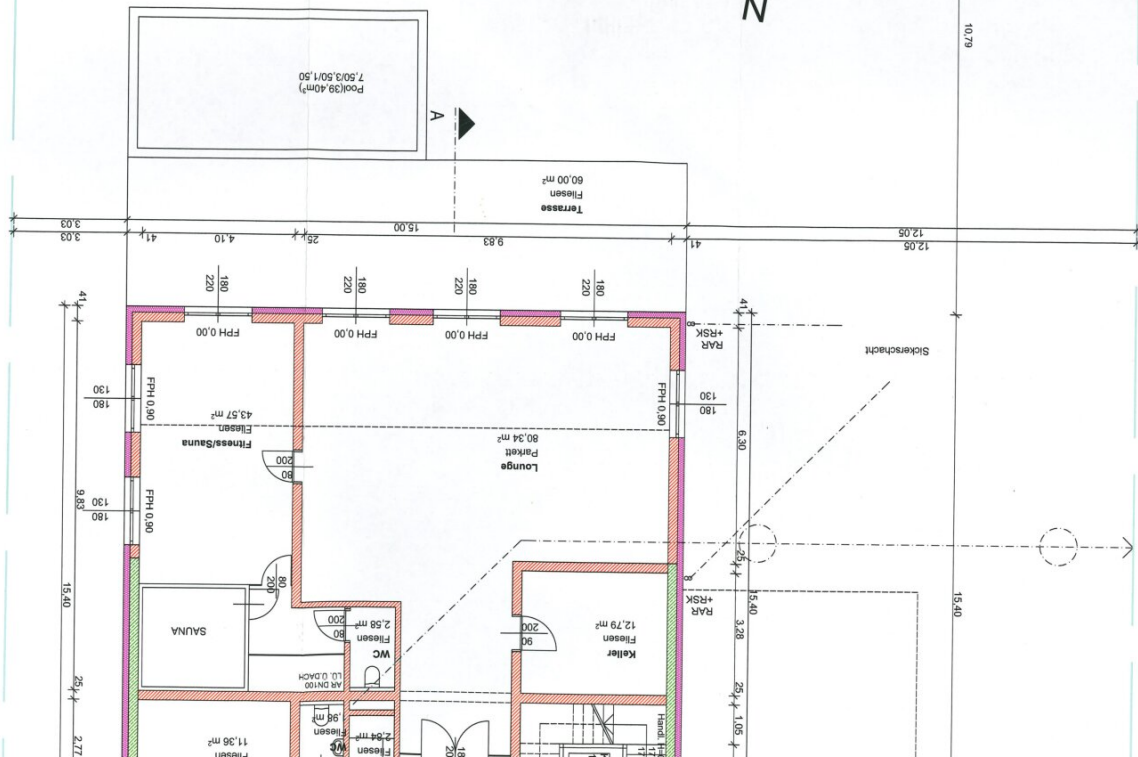


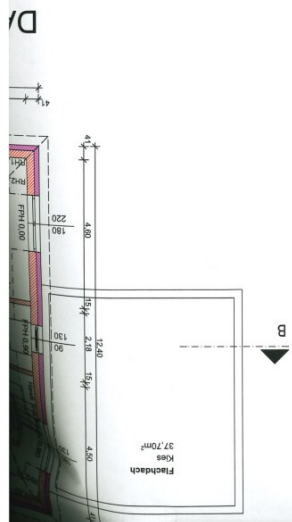
ANSICHT NORD

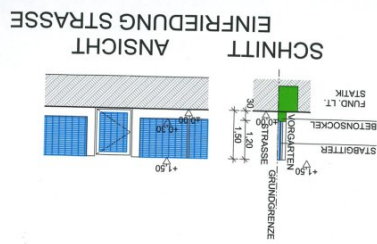


ANSICHT V







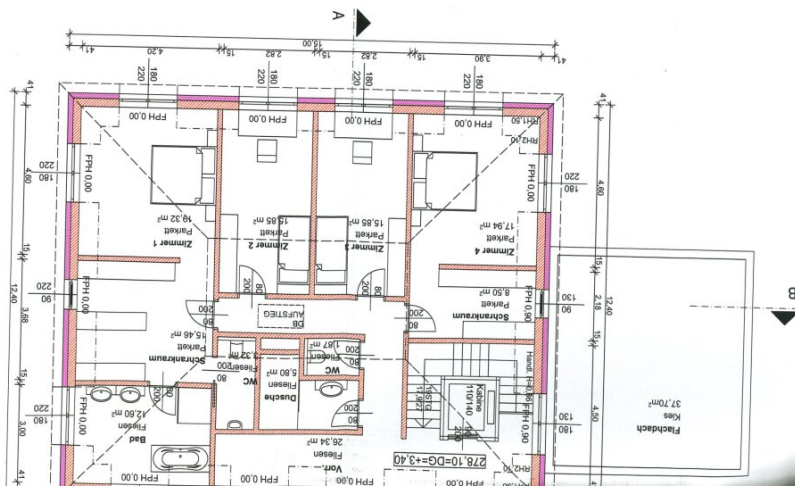


SCHNITT ANSICHT
EINFRIEDUNG STRASSE



BEBAUUNG : LEGENDE :

DACHGESCHOSS



PUFZSCHICHT $\varnothing = 1000\text{mm}$
 PUFZKAMMER $\varnothing = 1000\text{mm}$
 ZULUFT = 2L
 ZULUFT = 1L
 WO: SCHULEN ABHÄNGIG
 KUNSTSTOFFE = KS
 REGELMÄSSIGKEIT = RM
 REGELMÄSSIGKEIT = RM
 SCHWITZWASSER = SW
 PVC KUNSTSTOFFE HART, ZUGELASSEN
 PUZSTUOCK
 BEI PARABELHÖHEN UNTER 8500 CM
 SAMT LICHT ÜBERKOPFVERGÄLTERUNGEN
 UNTER 8500 CM
 LT STIMT
 ALLE TRAGENDEN BAUTEILE
 ÜBER 8500 CM BEI UND EINGETRITT
 ALLE INNENLIEGENDE BAUTEILE WERDEN
 FENSTERANTEILE $< 5\text{m}$ WACHSTUMTEILE

Dieser Plan ist nach §2 und §3 UmlG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung, sowie das Ausüben zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung, wird nach den Bestimmungen des UmlG unterlagt 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 <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap