

**„Ihr neues Zuhause in Perchtoldsdorf – Haus mit  
Charakter und Entwicklungspotenzial“ | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25363**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	111,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

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

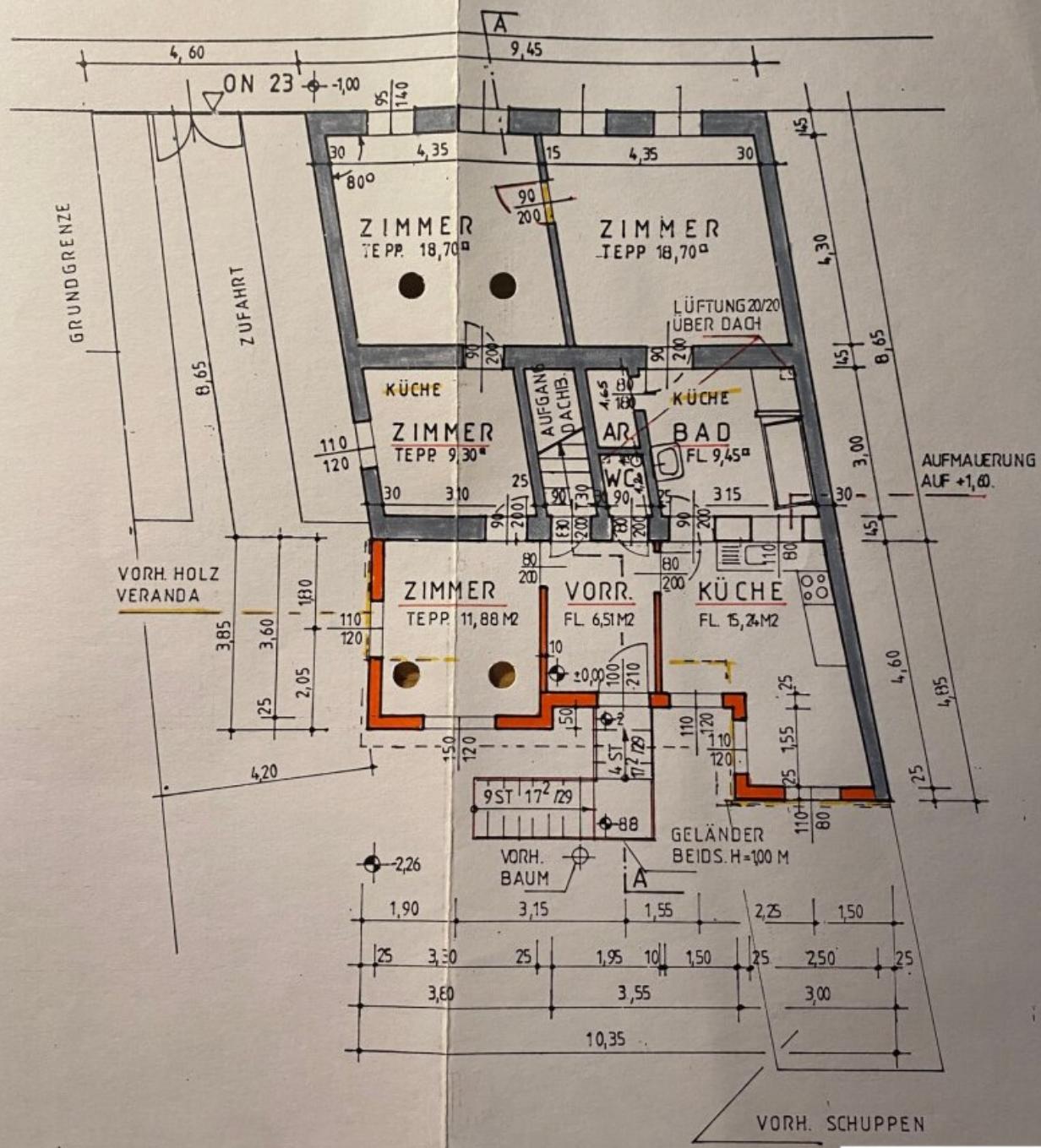






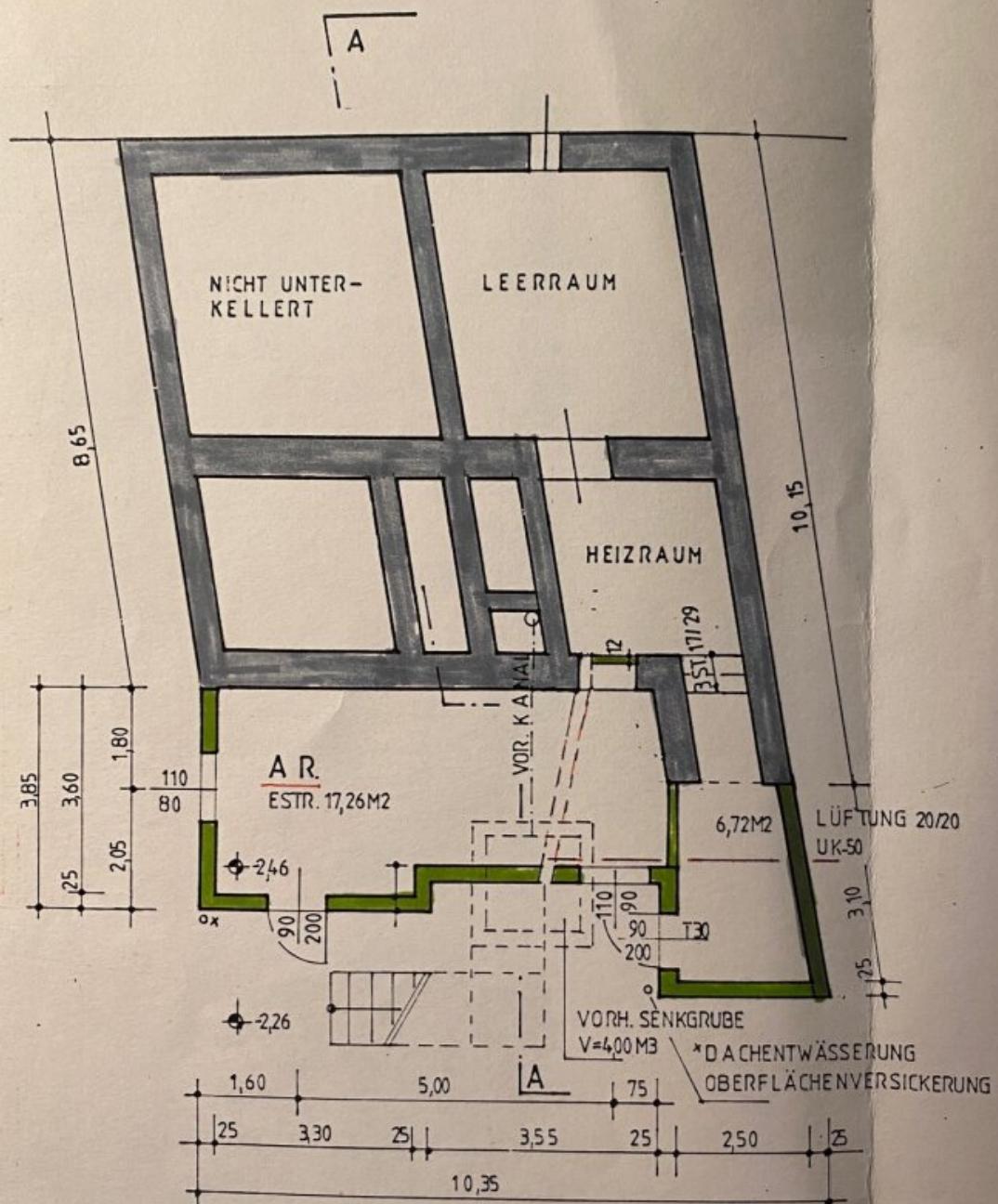
## ERDGESCHOSS

S C H R E M S G A S S E

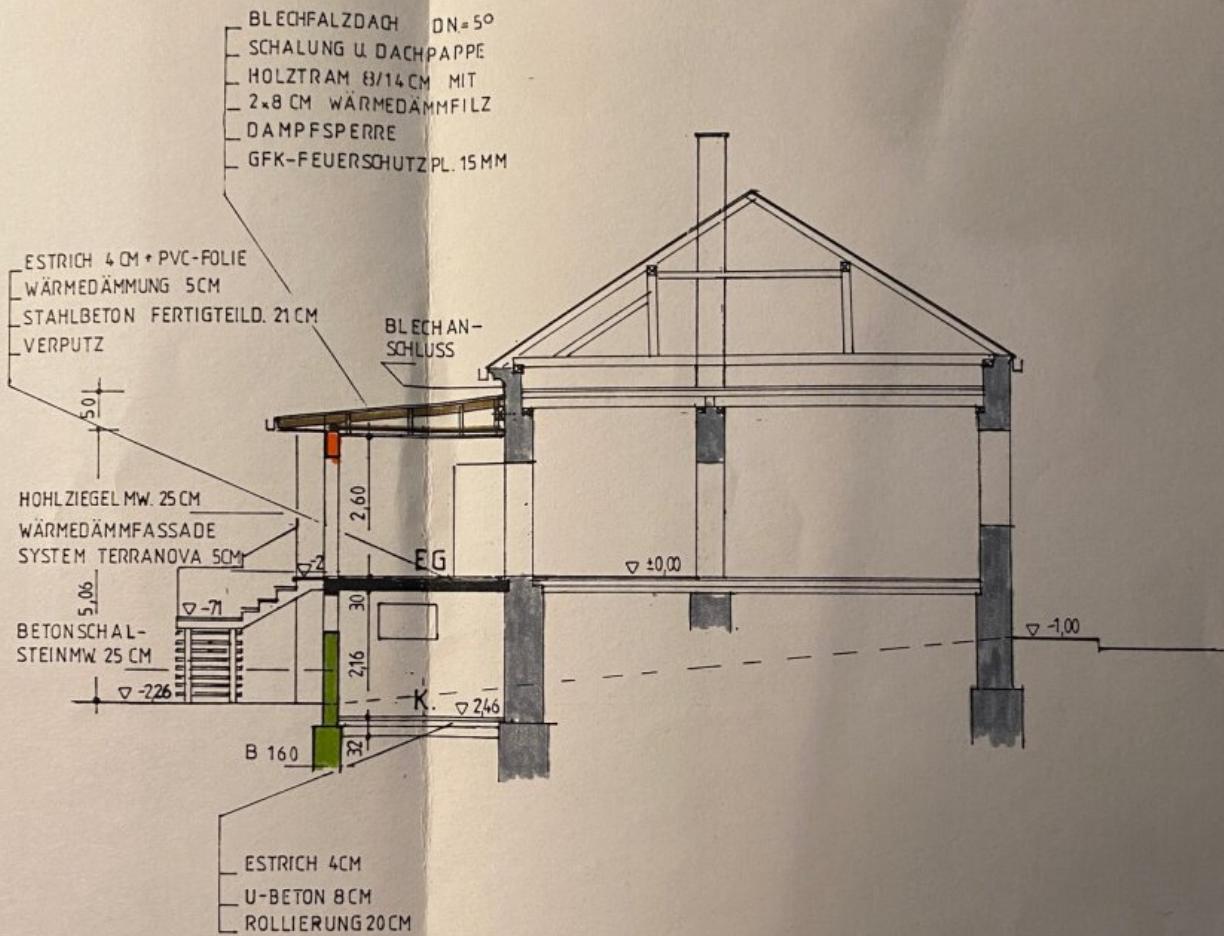


ZELLMANN  
IMMOBILIEN

K E L L E R



## SCHNITT AA



## LEGENDE

- █ MAUERWERK/NEU
  - █ BETON
  - █ HOLZ
  - █ ABBRUCH
  - █ BESTAND

VERBAUTE FLÄCHE BESTAND: 97,04 M<sup>2</sup>

— II — — II — ZUBAU : 39,59 M2

—II— —II— GESAMT : 136,63M2

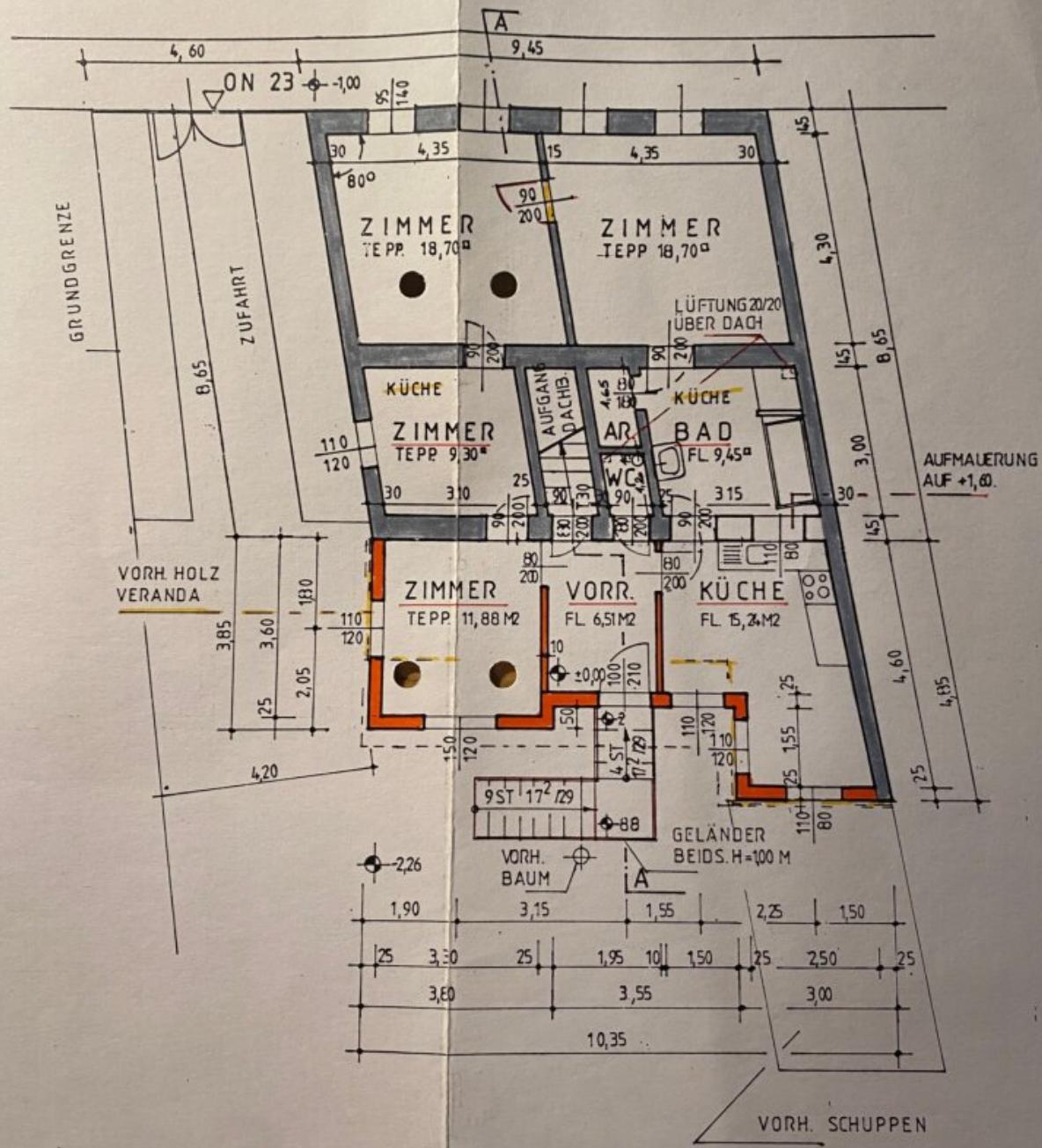
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 642 M<sup>2</sup>

GASZENTRALHEIZUNG VORHANDEN

42 M 2  
**ZELLMANN**  
IMMOBILIEN

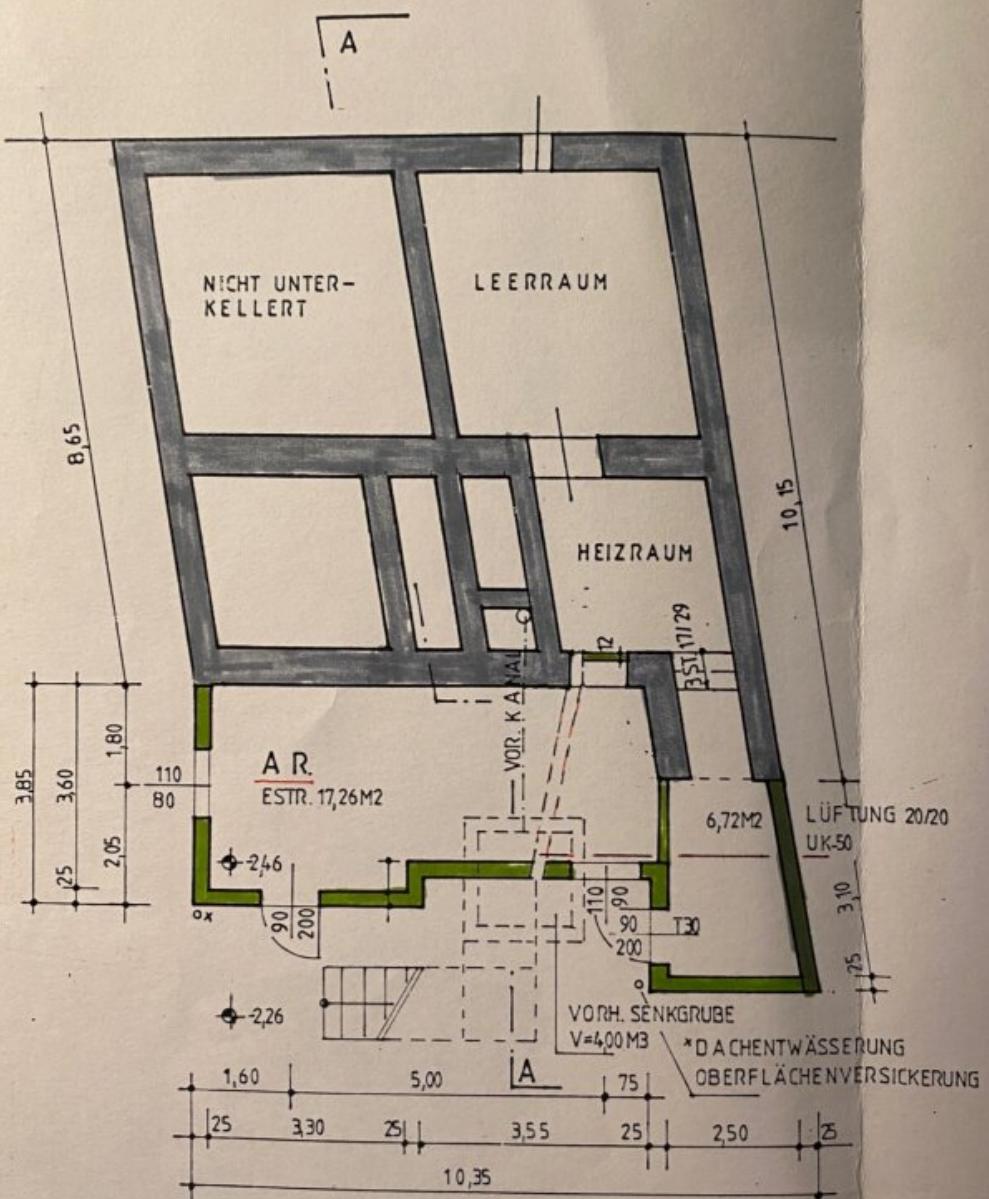
## ERDGESCHOSS

## S C H R E M S G A S S E



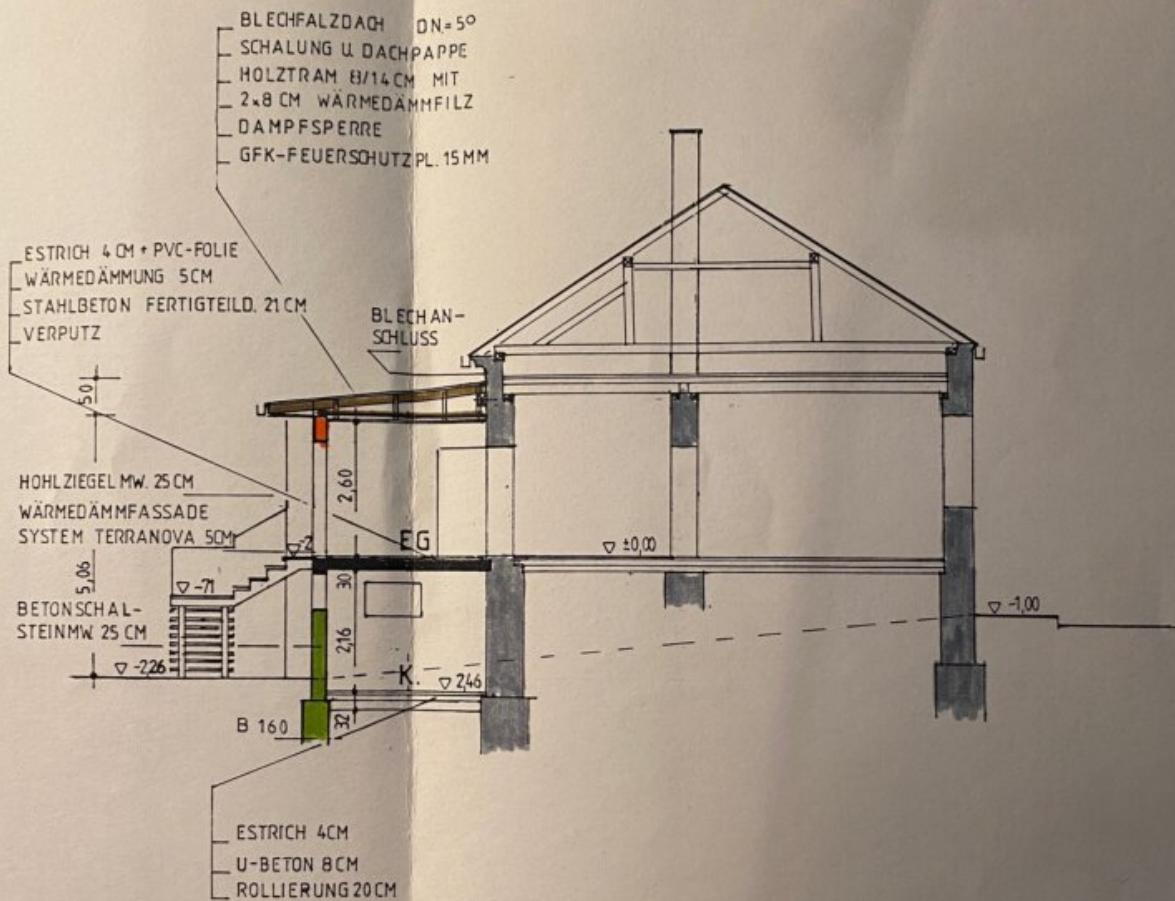
ZELLMANN

KELLER



ZELLMAN

## SCHNITT AA



- MAUERWERK/NEU
- BETON
- HOLZ
- ABBRUCH
- BESTAND

VERBAUTE FLÄCHE BESTAND: 97,04 M<sup>2</sup>

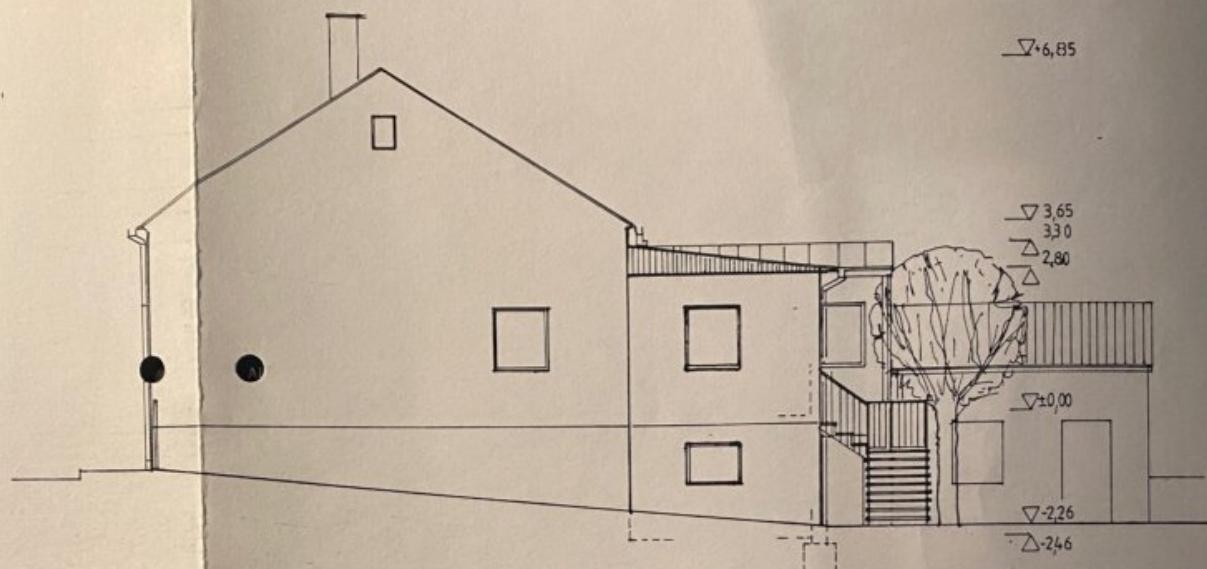
—II— —II— ZUBAU: 39,59 M<sup>2</sup>

—II— —II— GESAMT: 136,63 M<sup>2</sup>

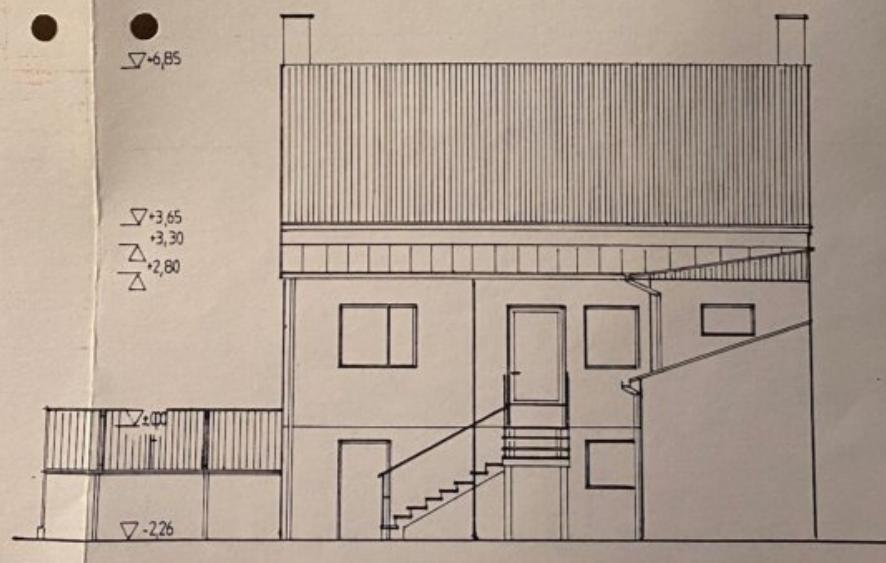
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 642 M<sup>2</sup>

GASZENTRALHEIZUNG VORHANDEN

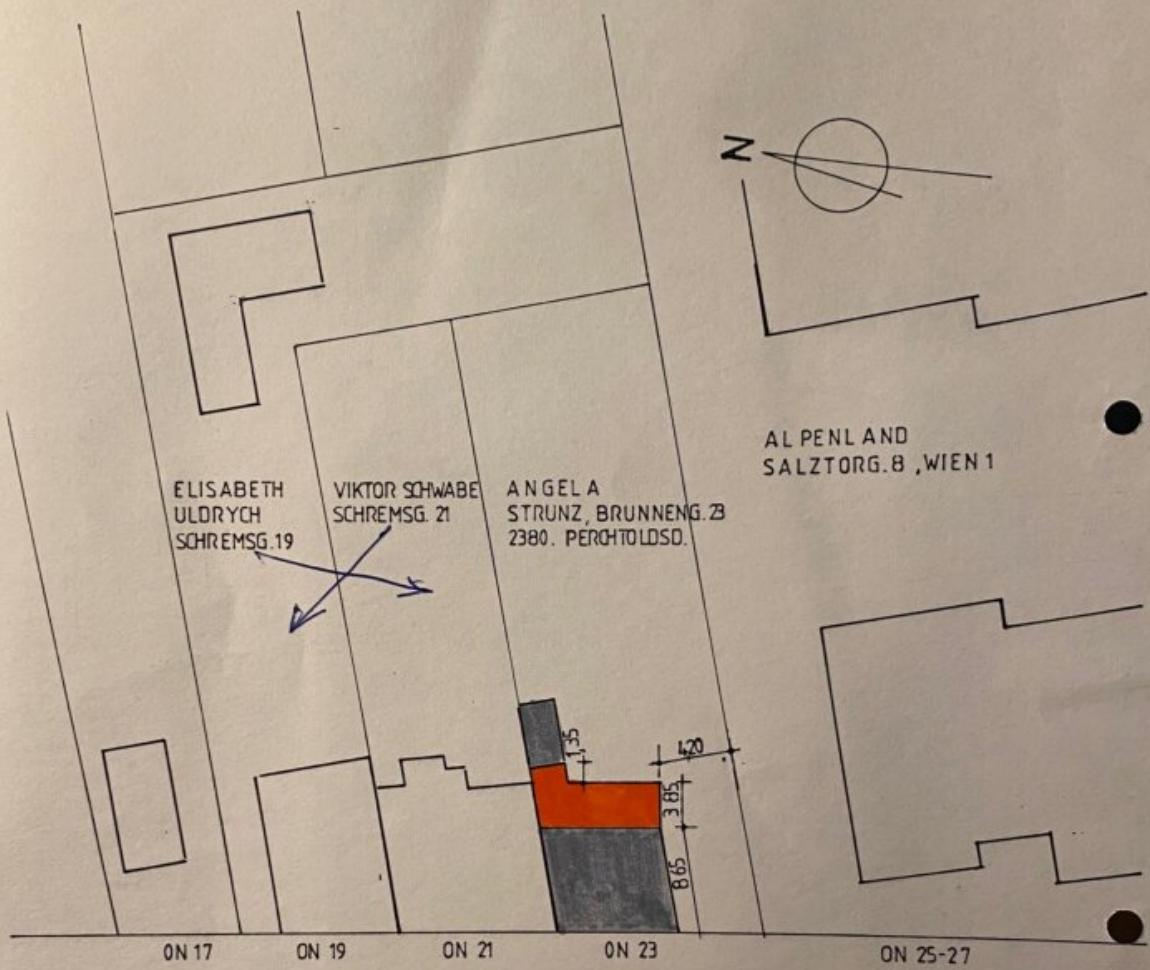
SÜD-ANSICHT



OST-ANSICHT



LAGEPLAN M=1:500



SCHREMSGASSE

ON 12

ON 14

WILHELM PRANZ  
SCHREMSG. 12

ALOIS REISINGER  
SCHREMSG. 14

**ZELLMANN**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Objektübersicht

- Objekttyp: Einfamilienhaus
- Grundstücksfläche: ca. 642 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1890 (mehrfach adaptiert)
- Zustand: sanierungsbedürftig, solide Substanz, attraktives Potenzial

## Objektbeschreibung

Das um 1890 errichtete Einfamilienhaus besticht durch seine solide Ziegelbauweise und ein hohes Entwicklungspotenzial. Mehrfache Adaptierungen in den letzten Jahrzehnten haben zusätzliche Nutzflächen geschaffen. Mit einer Modernisierung entsteht hier ein großzügiger Familienwohnsitz mit viel Gestaltungsspielraum.

- Keller: Heizraum, Lager- und Abstellflächen
- Erdgeschoss: Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad/WC
- Zusaträume: von außen begehbarer Waschküche sowie ein separater Raum mit idealer Nutzung als Büro/Homeoffice
- Dachgeschoss: ausbaufähig, flexible Wohnraumnutzung

## Ausstattung & Besonderheiten

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gas-Zentralheizung (Vaillant Brennwertgerät)
- Klassisches Satteldach mit Biberschwanz-Doppeldeckung
- Carport direkt am Haus – komfortabler, geschützter Stellplatz
- Sonniger Garten mit altem Baumbestand, Terrasse und Holzschuppen
- Charmante Details wie historische Gartenlaternen

- Straßenseitige Fassade mit klassischem Charakter und neuem Dach

Hinweis: Es besteht umfassender Sanierungsbedarf (Sanitär, Elektro, thermische Sanierung, Oberflächen).

#### **Nutzungspotenzial**

- Sanierung und Modernisierung zum großzügigen Familienwohnsitz
- Dachgeschossausbau für zusätzliche Wohnfläche
- Attraktive Option für Eigennutzer oder Anleger
- Flexible Nutzung dank Nebenräumen (z. B. Büro, Gäste, Hobbys)

#### **Rechtliche & Wirtschaftliche Angaben**

- Widmung: Bauland Wohngebiet, offene Bauweise, Bauklasse I-II
- Laufende Gemeindeabgaben: ca. € 200,- pro Quartal

#### **Lage – Lebensqualität im Herzen von Perchtoldsdorf**

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Perchtoldsdorf – einem der beliebtesten Wohnorte im Süden Wiens. Hier vereinen sich beste Infrastruktur, hohe Lebensqualität und naturnahe Erholung.

#### **Freizeit & Natur**

Die Nähe zu den Weinbergen und dem Naherholungsgebiet Föhrenberge macht Perchtoldsdorf zu einem Paradies für Sport, Naturfreunde und Familien. Wanderwege, Laufstrecken und Radwege beginnen fast vor der Haustüre. Schwimmbad, Tennisplätze und zahlreiche Vereine ergänzen das Freizeitangebot.

#### **Kulinarik & Genuss**

Perchtoldsdorf ist berühmt für seine Heurigenkultur. Zahlreiche traditionelle Betriebe sowie moderne Restaurants, Cafés und Vinotheken laden zum Genießen ein – von österreichischer Küche bis zu internationalen Spezialitäten.

#### **Infrastruktur & Versorgung**

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Banken sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur: Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch kulturell ist Perchtoldsdorf aktiv – mit Konzerten, Veranstaltungen und dem bekannten Mittelaltermarkt.

#### **Verkehrsanbindung**

- Öffentlich: Bus- und Bahnstationen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit der Schnellbahn gelangen Sie in ca. 20–25 Minuten nach Wien.
- Straße: Über die Südautobahn (A2) und die Südosttangente (A23) sind Wien und das Umland rasch erreichbar.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien, die naturnah wohnen möchten, als auch für Pendler, die eine schnelle Anbindung an die Stadt suchen.

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit

Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap