

**Super Urban am Fuße des Erholungsgebiets – exklusiv  
wohnen in Perchtoldsdorf**



**Objektnummer: 4356/381**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2380 Perchtoldsdorf              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 146,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 162,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,80                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.499.000,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 9.253,09 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 310,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |
| 53.964,00 € inkl. 20% USt.           |                                  |

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5





## Objektbeschreibung

### Kompakt. Durchdacht. High-End.

Mit **nur 162 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** präsentiert sich dieses Objekt als architektonisches Statement für modernes, effizientes Wohnen. Jeder Quadratmeter wurde intelligent geplant – großzügige Raumwirkung, klare Linienführung und hochwertige Materialien schaffen ein Ambiente auf höchstem Niveau.

#### Highlights im Überblick:

- Exklusive Architektur mit durchdachtem Grundriss
- Hochwertige Ausstattung & edle Materialien
- Edelstahlpool im Außenbereich
- Innovative Deckenkühlung für angenehmes Raumklima
- Großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Absolute Ruhelage nahe Erholungsgebiet
- Schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt

Der stilvolle Edelstahlpool setzt ein besonderes Statement und unterstreicht den luxuriösen Charakter dieser Immobilie. Die integrierte Deckenkühlung sorgt selbst an heißen Sommertagen für ein angenehmes Wohnklima – dezent, effizient und technisch auf dem neuesten Stand.

**Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch.**

**Für Individualisten, die Design, Technik und Lage in Perfektion vereint wissen wollen.**

**Superurban. Naturnah. Smart. Begehrenswert.**

**Exklusiver Kontakt & Private Besichtigung**

Dieses besondere Zuhause wird ausschließlich an **qualifizierte Käufer** mit nachgewiesener Bonität vermittelt. Diskretion und Niveau sind selbstverständlich.

Eine Besichtigung erfolgt ausschließlich im Rahmen einer persönlichen, privaten Führung.

Fühlen Sie sich angesprochen?

Dann freuen wir uns auf Ihre diskrete Kontaktaufnahme.

**DI Ljupka Zanoni**

? +43 664 103 6005

Die dargestellten Bilder dienen der Veranschaulichung und zeigen teilweise **Home Staging / Visualisierungen**. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap