PROVISIONSFREIE, EXKLUSIVE CA. 171 m² GROSSE 4-ZIMMER-GARTENRESIDENZ MIT 27 m² TERRASSE & 229 m² PRIVATGARTEN IM REFUGIUM SONNBERG ZU KAUFEN! – WOHNEN IN PERCHTOLDSDORFS BESTLAGE



Objektnummer: 338618733

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,15 m²
Gesamtfläche:	431,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	229,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.995.000,00 €
Kaufpreis / m²:	11.656,44 €

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

V








Küche
IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

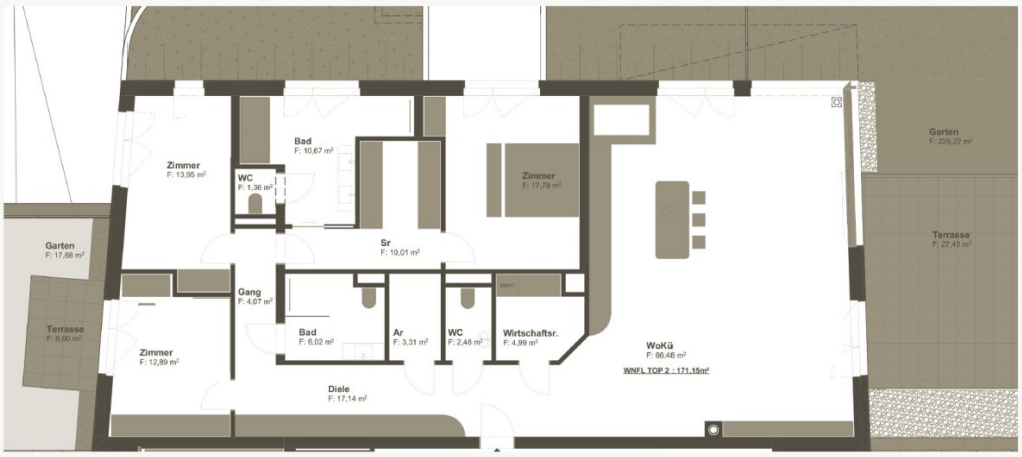

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

REFUGIUM SONNBERG

TOP 1







ERDGESCHOSS	4 Zimmer
Wohnnutzfläche	174,38m²
Terrasse	27,45m²
Garten	229,22m²

zur 360° Tour:

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge. Eektro-, Sanitär- und sonstiges Ausstattungen laut Bau- und Ausstattugsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen angegeben Maße sind Rohbaumaße und dürfen nicht zur verwendung für Einbaumöbel verwendet werden. Hierfür muss bindent Naturmaß genommen werden. Abgehängte Decken (verminderte Raumhöhe) wird nach Erfordernis ausgeführt. Unverbindliche Plankopie. Druck- und Satzfehler sowie Änderungen vorbehalten.

IMMO-GITH

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREIE, EXKLUSIVE CA. 171 m² GROSSE 4-ZIMMER-GARTENRESIDENZ MIT 27 m² TERRASSE & 229 m² PRIVATGARTEN IM REFUGIUM SONNBERG ZU KAUFEN! – WOHNEN IN PERCHTOLDSDORFS BESTLAGE

Sonnbergstraße 97 – Exklusivität, Raum & Lebensqualität

Im prestigeträchtigen **Refugium Sonnberg in absoluter Ruhelage** am Rande der Perchtoldsdorfer Heide erwartet Sie im **Erdgeschoss diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Gartenresidenz**. Mit großzügigem Privatgarten, sonniger Terrasse und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die **Fertigstellung** ist für **2026** geplant – Erstbezug, modernste Bauqualität und eine innovative Haustechnik inklusive. Stilvolles Wohnen trifft hier auf Naturverbundenheit, Komfort und höchste Standards.

Die Lage – Perchtoldsdorf, die Königin am Rande Wiens

Nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, eröffnet sich ein **Lebensstil voller Ruhe, Weinberge und höchster Lebensqualität**. Historischer Charme, renommierte Heurigenkultur und beste Infrastruktur zeichnen Perchtoldsdorf aus. Die Perchtoldsdorfer Heide, Naturpark Wienerwald und idyllische Spazierwege warten direkt vor der Haustür – und dank guter Verkehrsanbindung sind Sie im Nu im Wiener Zentrum.

Das Apartment – Wohnen auf höchstem Niveau

Diese einzigartige Gartenresidenz bietet ca. **171,15 m² Wohnfläche, eine 27,45 m² große Terrasse** und einen **beeindruckenden Privatgarten von 229,22 m²** – eine seltene Kombination aus Wohnkomfort und Natur. Die **Terrasse** ist **südseitig** ausgerichtet und ideal für laue Abende im Freien – vom Lounge-Bereich über Essplatz bis zum Sonnenbad ist alles möglich. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit raumhohen Fensterfronten eröffnet direkten Zugang zum Garten. **Drei zusätzliche helle Zimmer** bieten Rückzugsräume, während **zwei voll ausgestattete Bäder und ein Gäste-WC** höchsten Komfort bieten. Der ausgewogene Grundriss wird durch einen großzügigen Vorraum, Abstellmöglichkeiten und natürliche Lichtführung vervollkommnet.

Die Ausstattung – Premium bis ins letzte Detail

Französisches Fischgrät-Eichenparkett sorgt für zeitlose Eleganz. Großzügige **Holz-Alu-Fenster** (3-fach verglast, flächenbündig) garantieren Energieeffizienz und edle Optik. **Fußbodenheizung kombiniert mit Deckenkühlung** schafft ein perfektes Raumklima. Ein **BUS-Smarthome-System** ermöglicht smarte Steuerung von Licht, Beschattung und Temperatur. Hochwertige Sanitärausstattung von **Villeroy & Boch** und Damixa, großformatige Feinsteinzeug-Fliesen inclusive. Ein privates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Optional verfügbar: ein Doppelgaragenplatz mit eigenem Sektionaltor.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 170,49 m²
- Terrasse: 33,82 m²
- Privatgarten: 228,91 m²
- Zimmer: 4 (inkl. Wohnküche)
- Stockwerk: Erdgeschoss
- Fertigstellung: 2026 – Erstbezug
- Kellerabteil vorhanden
- Kaufpreis: € 1.995.000
- Tiefgaragen-Doppelstellplatz mit Sektionaltor: € 82.000 (optional)
- Provisionsfrei für Käufer

Diese Wohnung ist ein absolutes Unikat: Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Sonnenterrasse, riesigem Privatgarten und luxuriöser Ausstattung macht TOP 1 im Refugium Sonnberg zu einer einzigartigen Gelegenheit – ideal für Familien, Genießer oder alle, die das Besondere suchen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Roland Gith: 0676 / 938 14 29 oder **office@immo-gith.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap