

## **Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Pool & Ausbaupotenzial in Perchtoldsdorf nahe Wien**



**Objektnummer: 325**  
**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

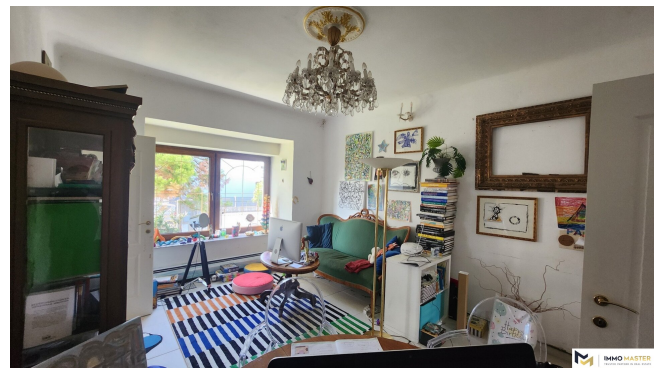
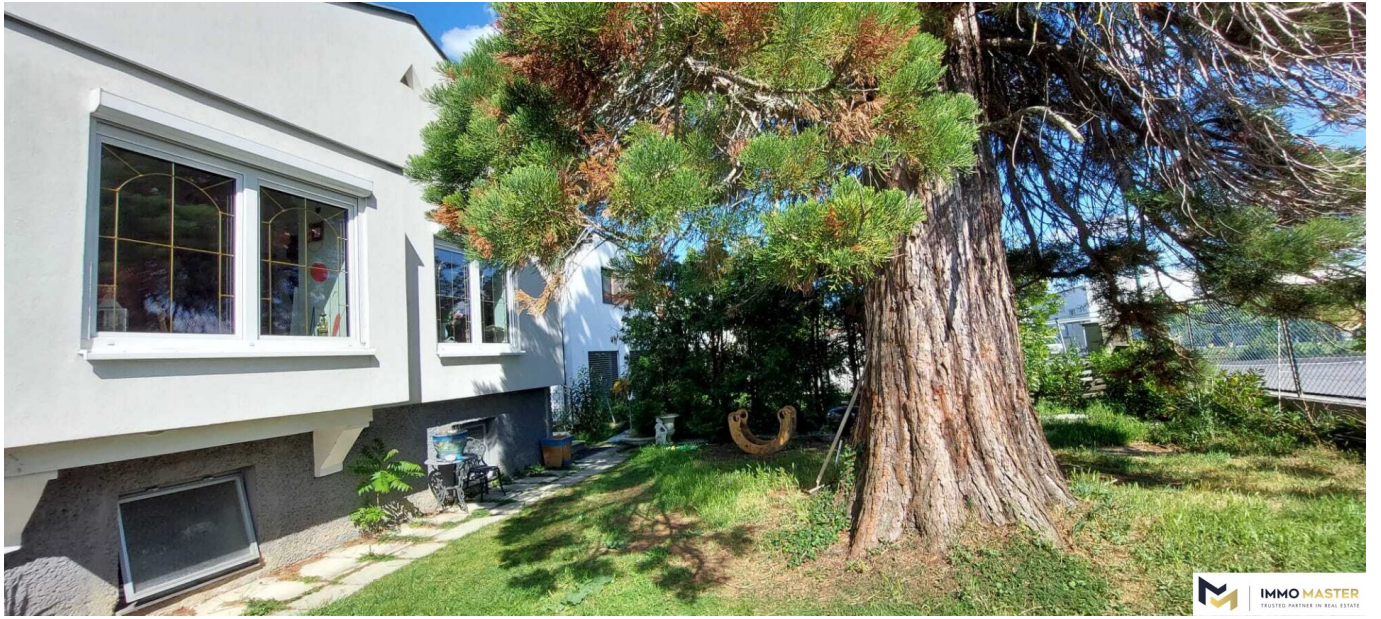
Adresse	Alfons-Petzold-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	148,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	492,00 m <sup>2</sup>
Keller:	48,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 200,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	67,00 €
Heizkosten:	200,00 €
USt.:	26,70 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Ildiko Pari



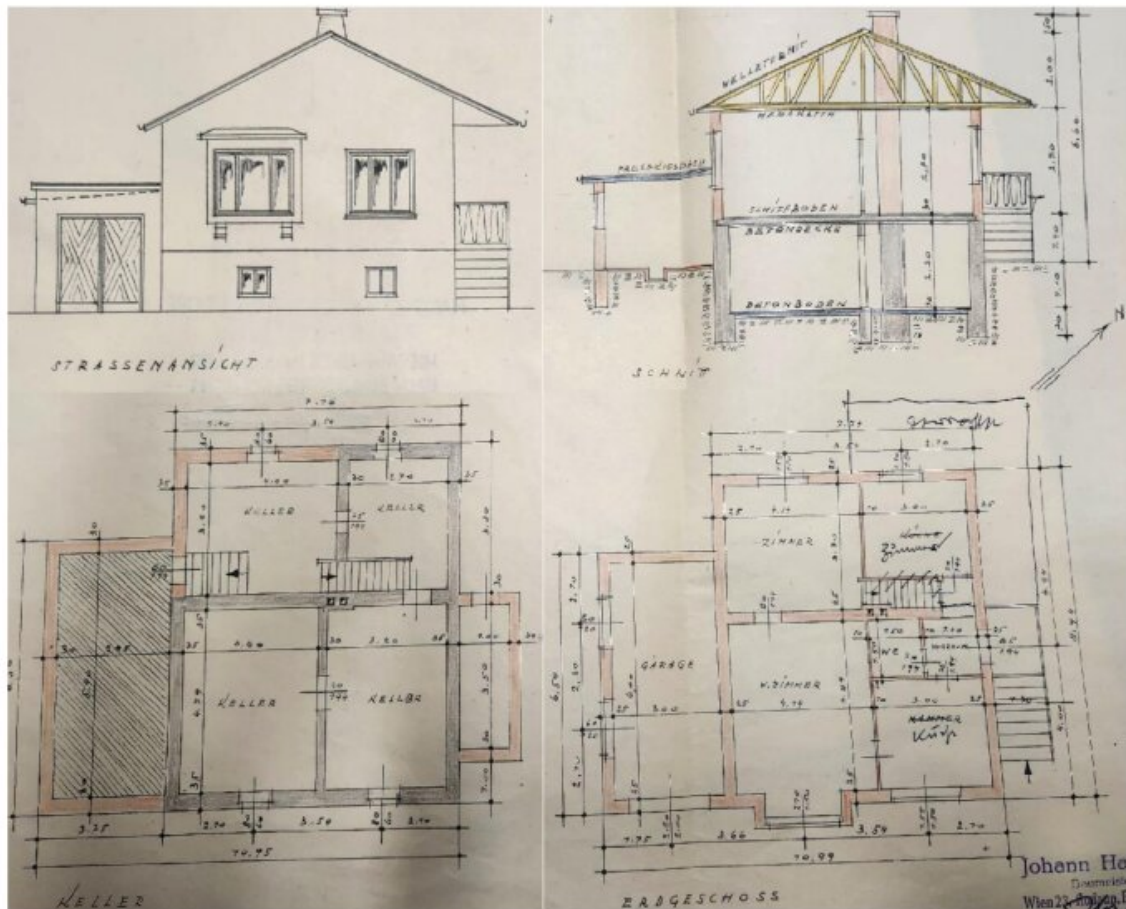








**IMMO MASTER**  
ACADEMIC BUSINESS DEVELOPMENT



IMMOMASTER  
Frau Ildiko PARI  
UID:ATU49651504

A-1070Wien,Kirchengasse 9.  
[office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)  
Tel.:+43 676 6024667

Raiffeisen AG  
IBA:AT34 3225 0000 0403 6331  
BIC:RLNWATWWGTD



**IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

### Ruhige Grünlage an der Wiener Stadtgrenze – großes Grundstück, Pool, Sauna, Garage & Rohdachboden

In begehrter Wohnlage von **Perchtoldsdorf direkt an der Wiener Stadtgrenze** gelangt dieses charmante Einfamilienhaus mit **großzügigem Grundstück, Swimmingpool** und viel **Entwicklungspotenzial** zum Verkauf.

Die Liegenschaft befindet sich in absoluter **Ruhelage** und verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur sowie schneller Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Das Haus bietet ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller, Rohdachboden und Garage. Besonders hervorzuheben sind der sonnige Garten, die **Südwest-Ausrichtung**, der Swimmingpool, die Sauna sowie das große Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Familien
- Ruhesuchende
- Naturliebhaber
- Käufer mit individuellem Gestaltungskonzept
- Anleger oder Investoren
- Wohnen & Arbeiten kombiniert

### Highlights der Immobilie

- Einfamilienhaus in Perchtoldsdorf nahe Wien

- Großzügiges Grundstück mit ca. 611 m<sup>2</sup>
- Sonniger Garten mit Pool
- Absolute Ruhelage
- Südwest-Ausrichtung
- Garage & Keller
- Rohdachboden mit Ausbaupotenzial
- Sauna vorhanden
- Familienfreundliche Lage
- Sehr gute Infrastruktur
- Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Ärzte schnell erreichbar
- Viel Potenzial zur individuellen Modernisierung
- Grenznähe zu Wien

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in begehrter **Grünruhelage von Perchtoldsdorf nahe Wien** und vereint naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Das **großzügige Grundstück mit sonnigem Garten, Swimmingpool und viel Privatsphäre** bietet eine private Wohlfühloase für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber gleichermaßen.

Die harmonische Kombination aus grüner Umgebung, **absoluter Ruhelage** und gleichzeitig **hervorragender Infrastruktur** macht diese Immobilie besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie die **schnelle Anbindung an Wien** sorgen für höchsten Wohnkomfort im Alltag.

Die **Südwest-Ausrichtung** schafft helle, freundliche Wohnräume und ein angenehmes Wohngefühl über den gesamten Tagesverlauf.

Zusätzlich bietet das Haus vielfältiges Ausbau- und Modernisierungspotenzial zur Verwirklichung individueller Wohnräume. Rohdachboden, Keller, Garage, Sauna sowie der großzügige Garten ergänzen dieses attraktive Immobilienangebot ideal.

Eine **seltene Gelegenheit** für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit Stadtnähe und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten verbinden möchten.

## Zustand & Potenzial

Das Haus perfekt zur Verwirklichung eigener Wohnideen und bietet dadurch ideale Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Der vorhandene Rohdachboden eröffnet zusätzliches Ausbaupotenzial und schafft attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Wohnkonzepte.

## Energieausweis

- HWB: 200 kWh/m<sup>2</sup>a
- Energieklasse: E
- gültig bis: 30.11.2033

## Kaufpreis

Kaufpreis: € 590.000,-

Provision: Die Provision wird vom Abgeber bezahlt.

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, E-Mail: [ip@immomaster.at](mailto:ip@immomaster.at)**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!

Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?

Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?

Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, daß Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

**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](https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap