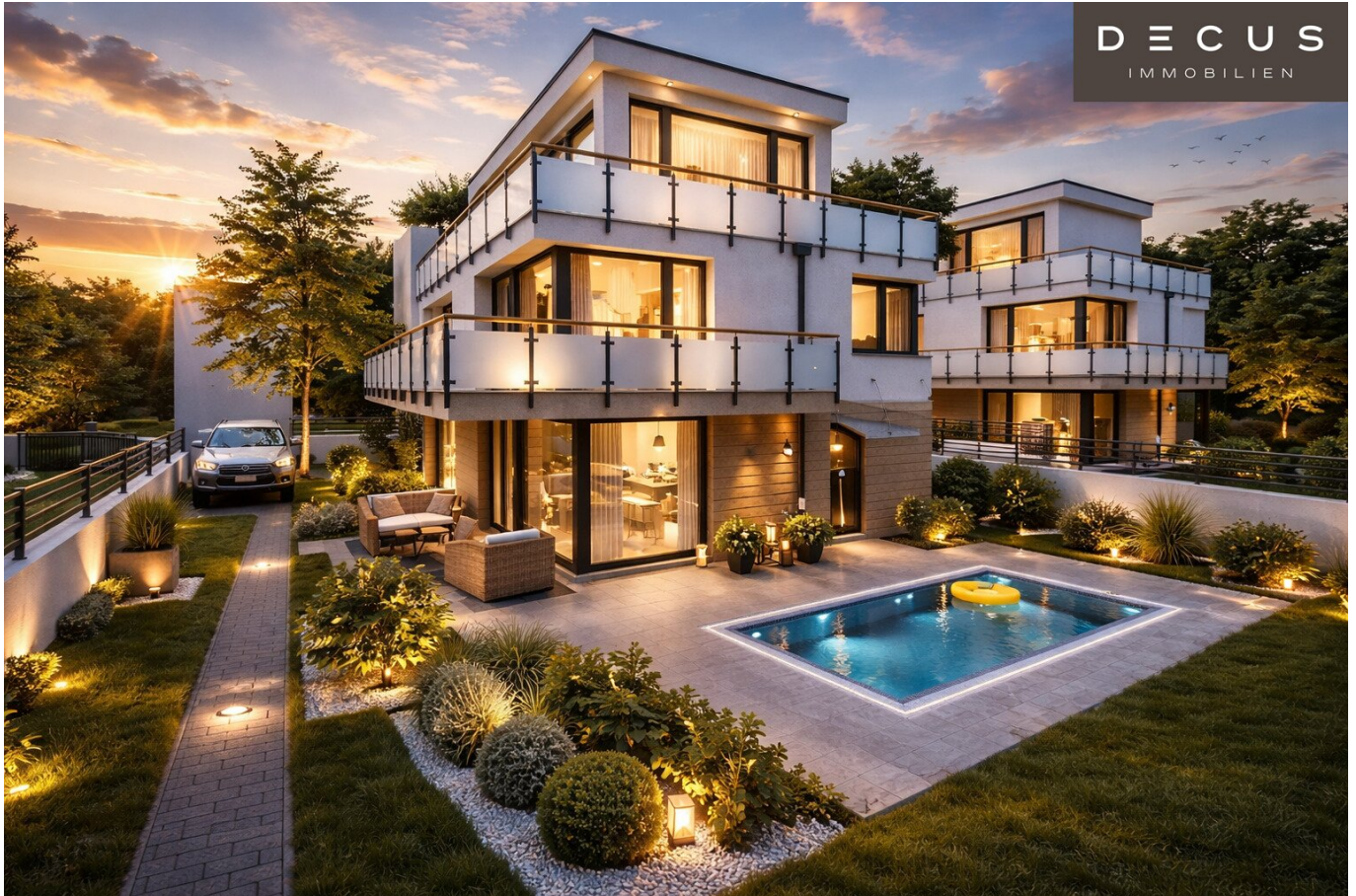


**| Traumhaftes Haus an der Wiener Stadtgrenze |
AUBACHHAUS | SCHLÜSSELFERTIG | 4 ZIMMER +
STUDIO + KELLER | 2 BALKONE | 2 TERRASSEN |
GARTEN | 2 STELLPLÄTZE |**



Objektnummer: 1152508

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,40 m ²
Nutzfläche:	222,81 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	52,72 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

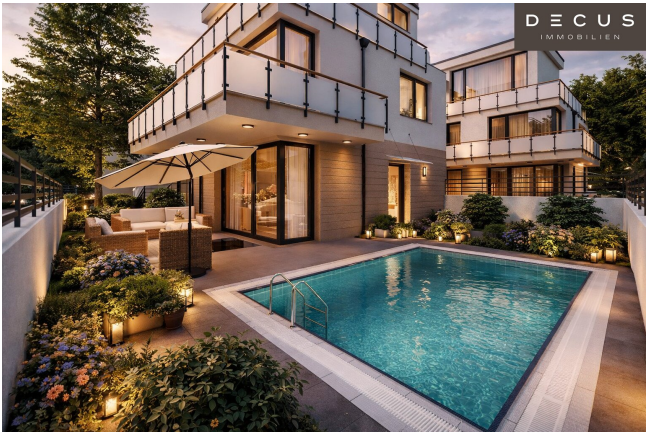
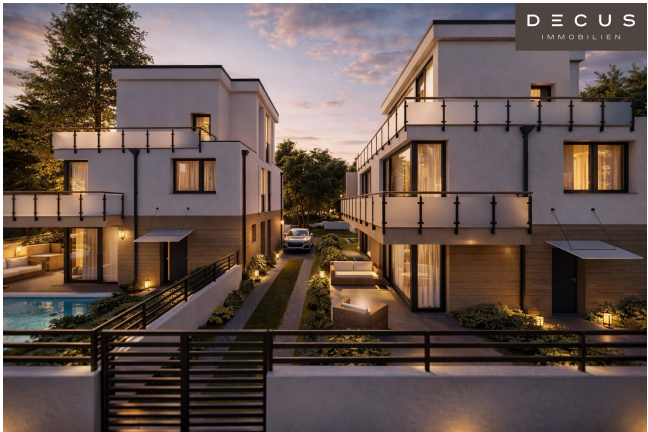
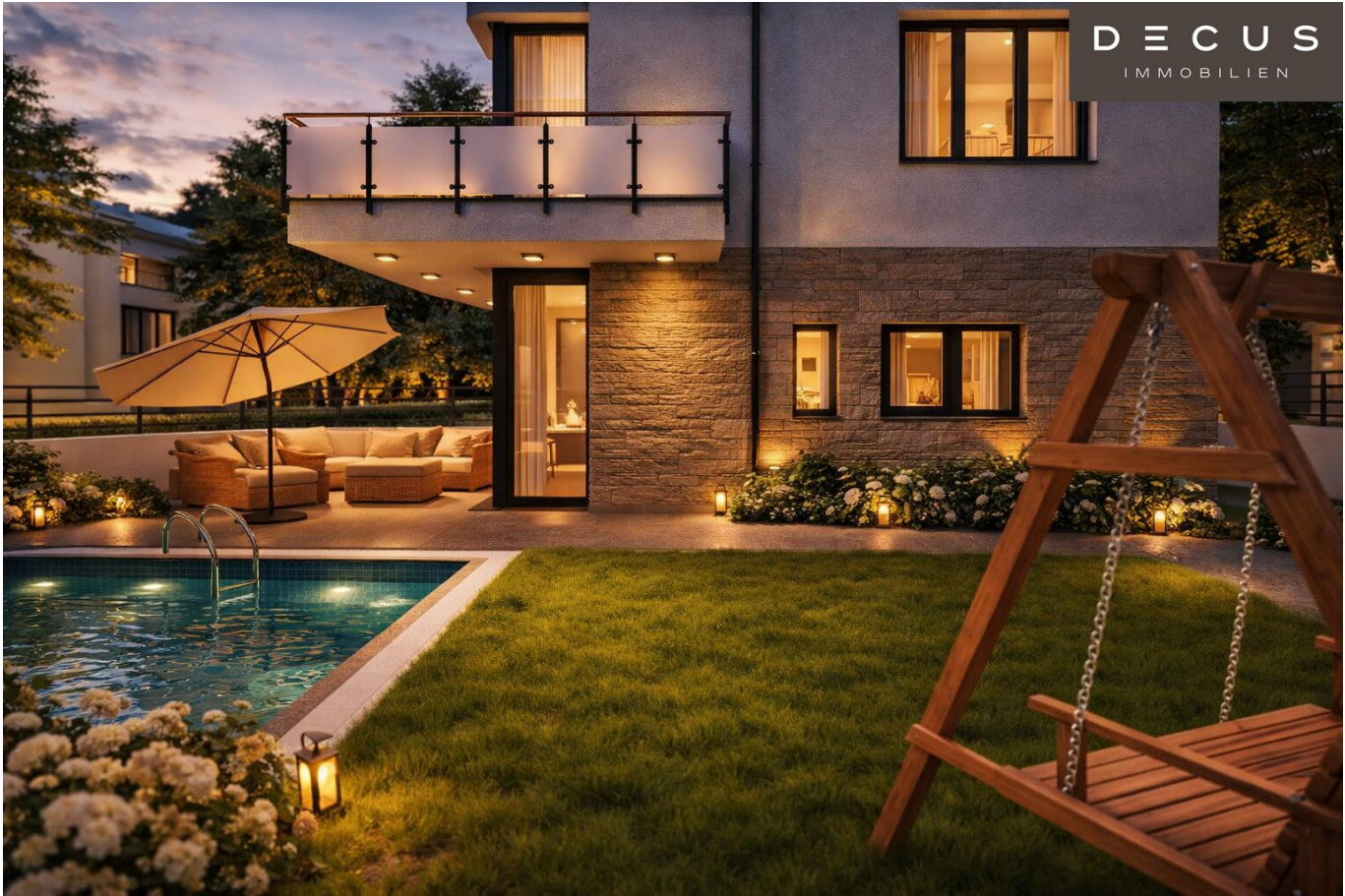
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

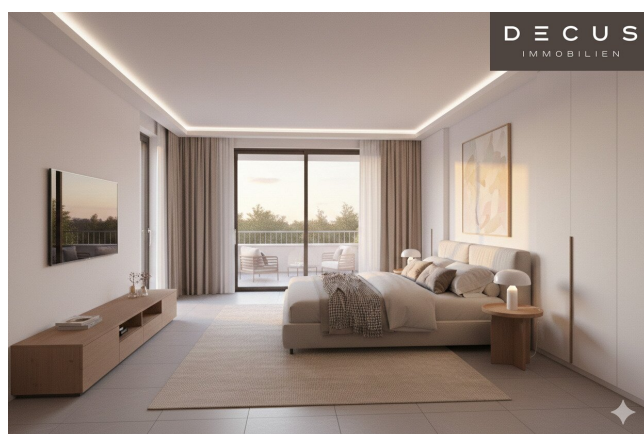
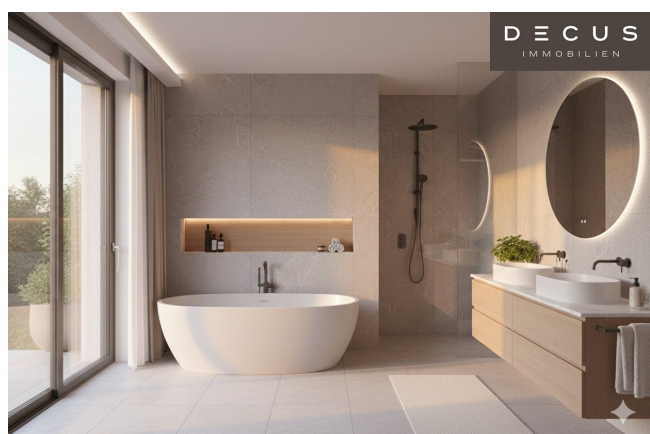
Ihr Ansprechpartner

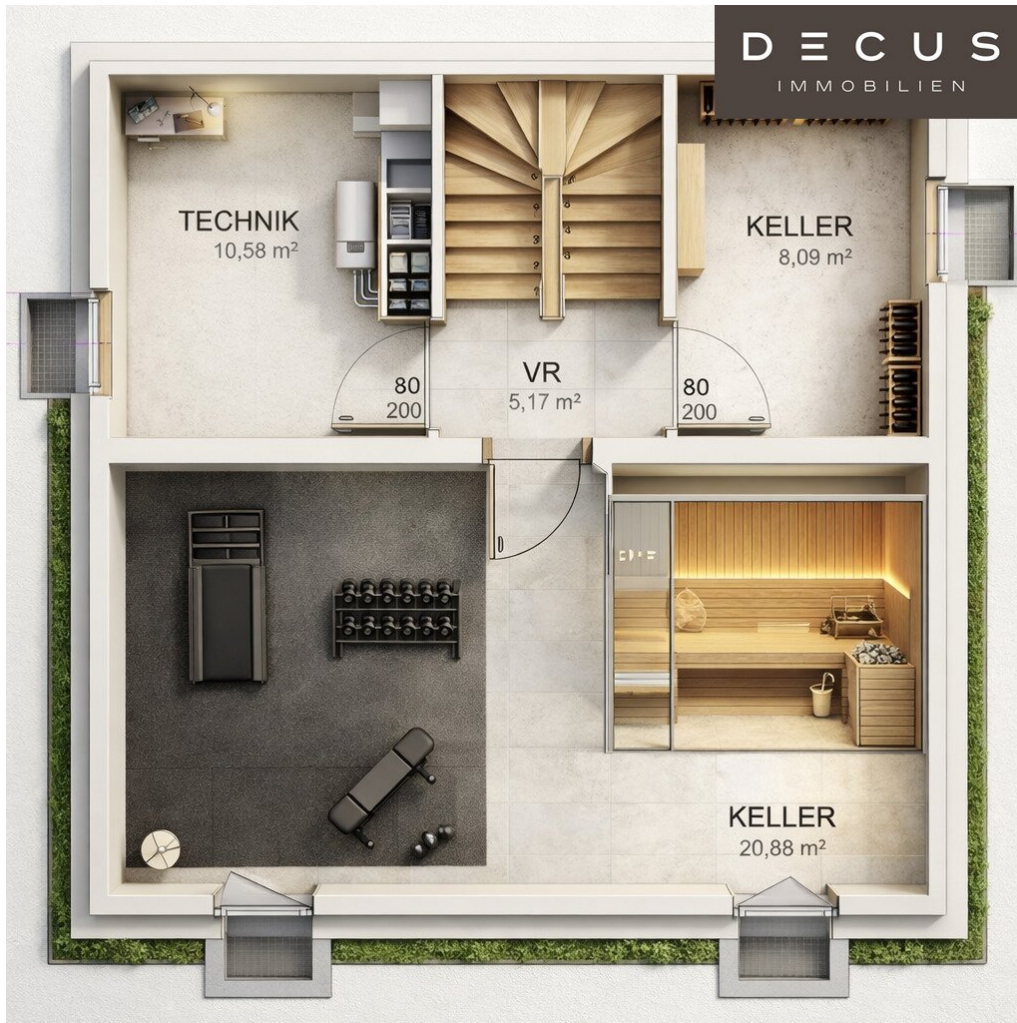


Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12









TECHNIK
10,58 m²

KELLER
8,09 m²

VR
5,17 m²

KELLER
20,88 m²

80
200

80
200

GRUNDSTÜCKSAUF
Terrasse 34,63 m²
Garten 120,40 m²
Gesamt-Außenfläche

AR
Parkett
3,52 m²

16 HÖHEN

WC
1,96 m²

KÜCHE
Parkett
7,12 m²

VORR
Parkett
8,07 m²
±0,00

AR
DN 100

RASEN

PFLANZBEETE

TOP HAUS 2

Wohnräume	82,33 m ²
Nebenräume	34,77 m ²
SUMME	117,10 m²
Terrasse	34,63 m ²
Balkon	15,84 m ²
Keller	52,35 m ²

WOHNZIMMER
Parkett
28,13 m²

+0,00
+221,65 über Adria

AR
DN 1

GRUNDSTÜCKSAUSSTELLUNG:
Terrasse 34,63 m²
Garten 120,40 m²
Gesamt-Außenfläche 155,03 m²

TERRASSE
34,63 m²

PFLANZBEETE

DN 100

RASEN

PFLANZBEETE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem modernen Wohnraum in Perchtoldsdorf

Exklusives Einfamilienhaus mit Wohnkeller, Dachterrasse & hochwertiger Ausstattung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint modernes Design, höchste Bauqualität und durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen. In begehrter Lage von Perchtoldsdorf entsteht ein schlüsselfertiges Zuhause, das Ihnen gleichzeitig ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung bietet.

Großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen

Bereits das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der ein einladendes Ambiente für Familie und Gäste schafft. Eine praktische Abstellkammer sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene perfekt.

Ein besonderes Highlight ist der **vollwertige Wohnkeller**:

Dieser bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen – ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder Gästebereich. Dank der hochwertigen Bauweise und Ausführung fügt sich der Wohnkeller nahtlos in das Gesamtkonzept des Hauses ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, zwei davon mit eigenem Balkon. Ein modernes Badezimmer schafft hier Ihre persönliche Wohlfühloase.

Das Dachgeschoss rundet das Raumangebot eindrucksvoll ab:

Ein Studio mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, Atelier oder Loungebereich mit beeindruckendem Ausblick.

Ausstattung, die überzeugt

Dieses Zuhause steht für Qualität, Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort:

- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Luftwärmepumpe (Vaillant oder Viessmann) mit Kühlfunktion

- Elektrisch steuerbare Außenjalousien
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster und Schiebetüren von Salamander
- Ziegelmassivbauweise mit Wienerberger-Ziegeln
- Energieeffiziente Bauweise inkl. Wärmedämmung unter der Bodenplatte
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage, Pool und Wallbox

Individuelle Sonderwünsche können jederzeit berücksichtigt und umgesetzt werden.

Highlights im Überblick

- 4 Zimmer + Studio
- **Vollwertiger Wohnkeller** mit vielseitiger Nutzung
- 2 Balkone
- Großzügige Dachterrasse
- Eigengarten
- 2 Autoabstellplätze direkt vor dem Haus
- Schlüsselfertige Ausführung

Lage – ruhig, grün und bestens angebunden

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens und bietet eine perfekte Kombination aus Erholung und urbaner Infrastruktur:

- **Verkehrsanbindung:** Bahnhof Liesing sowie schnelle Anbindung an die A23
- **Einkaufen:** SCS und Riverside in unmittelbarer Nähe
- **Bildung:** Schulen und Kindergärten schnell erreichbar
- **Freizeit:** zahlreiche Grünflächen, Sport- und Erholungsmöglichkeiten
- **Gesundheit:** Ärzte und Apotheken in direkter Umgebung

Die im Plan sowie auf den Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstands.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das

dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap