

**STILVOLL SANIERTES ALTSTADTHAUS MIT GARTEN
UND SELTENHEITSWERT IN ABSOLUTER
ZENTRUMSLAGE VON PERCHTOLDSDORF ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618752
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	236,00 m ²
Nutzfläche:	296,00 m ²
Gesamtfläche:	397,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	101,00 m ²
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 190,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	840.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.559,32 €
Betriebskosten:	125,63 €
Heizkosten:	151,77 €
USt.:	55,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

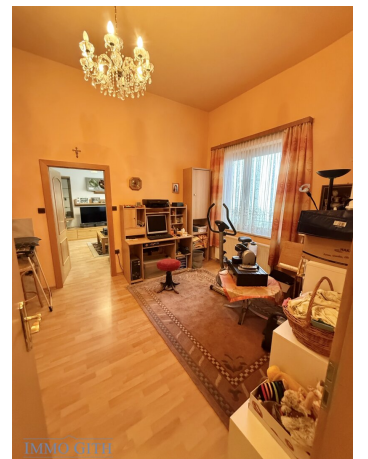






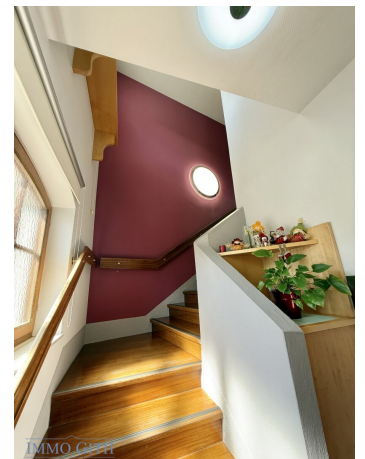


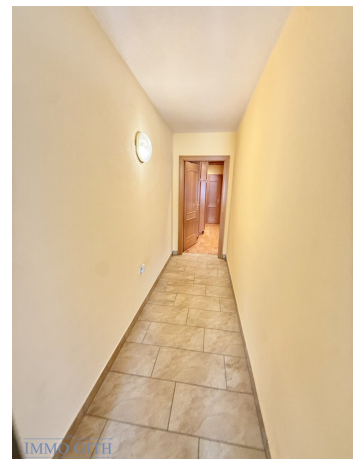


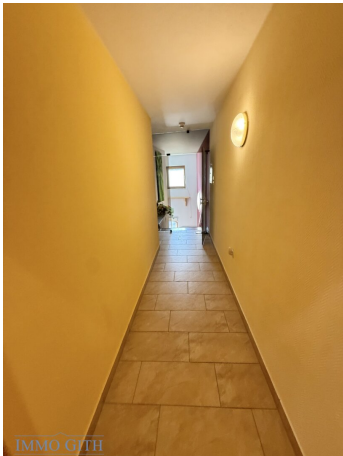


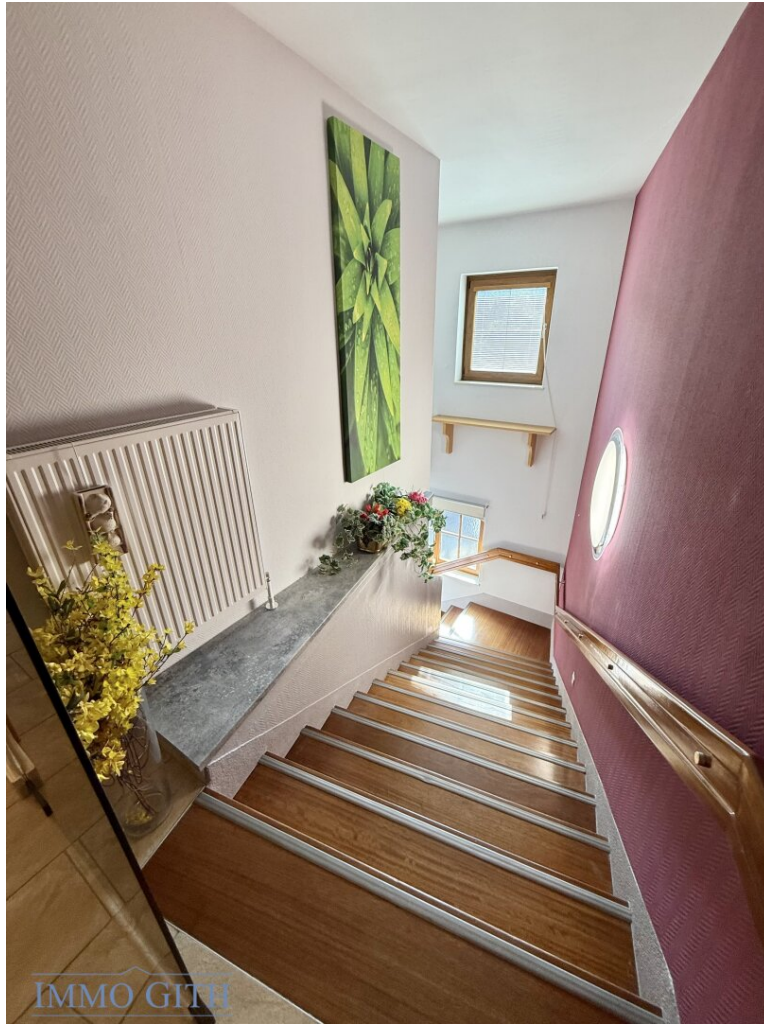






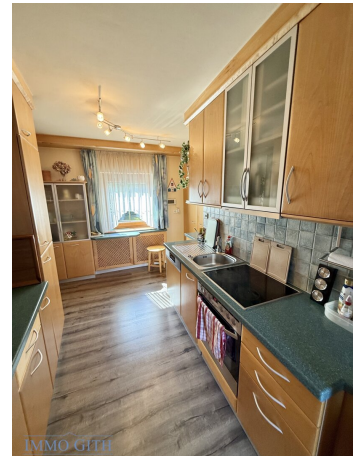












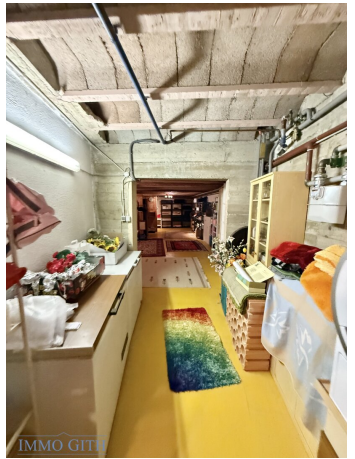








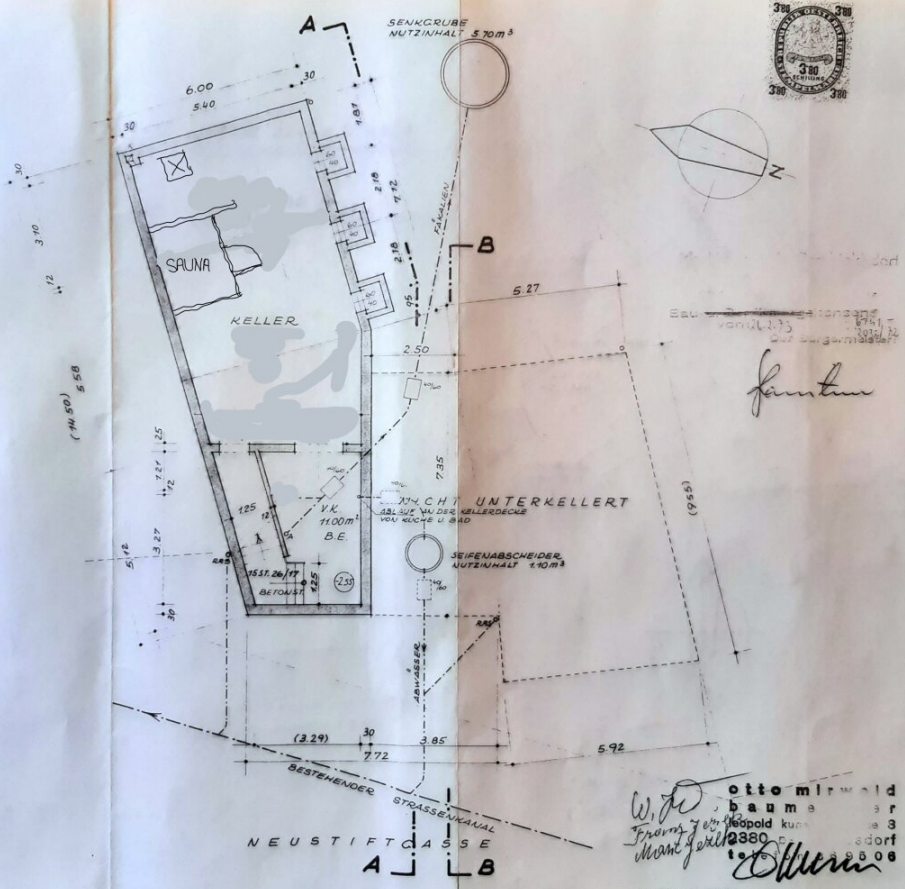








PL. NR. 2



NEUSTIFTGASSE
A | B

W. J. D. Otto
 Baum
 2380
 K. J. D. Otto
 2380
 K. J. D. Otto
 2380

KELLER 1:100

IMMO GITH

Objektbeschreibung

STILVOLL SANIERTES ALTSTADTHAUS MIT GARTEN UND SELTENHEITSWERT IN ABSOLUTER ZENTRUMSLAGE VON PERCHTOLDSDORF ZU KAUFEN!

[Drohnenvideo 1](#)

[Drohnenvideo 2](#)

Die Liegenschaft

In absoluter Zentrums Lage von **Perchtoldsdorf**, nur wenige Schritte vom historischen Marktplatz entfernt, gelangt dieses außergewöhnliche Haus zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint auf besondere Weise **historischen Charakter, stilvoll sanierten Bestand, großzügige Raumstrukturen** und einen **ruhigen, geschützten Gartenbereich** – eine seltene Kombination in dieser Lage.

Es handelt sich hier nicht einfach um ein altes Haus, sondern um ein **laufend gepflegtes und saniertes Altstadt haus** mit ganz besonderer Ausstrahlung. Die Immobilie vermittelt genau jenes Wohngefühl, das heute nur noch selten zu finden ist: **gewachsene Architektur, echtes Altort-Flair und gleichzeitig ein sehr gepflegter, sofort ansprechender Gesamtzustand**.

Gerade diese Verbindung aus **Charme, Geschichte, Substanz und Wohnqualität** macht das Haus so besonders. Die markante Struktur, die schöne Einbindung in das historische Ortsgefüge und der geschützte Außenbereich verleihen der Liegenschaft ein Ambiente, das sich von klassischen Standardobjekten deutlich abhebt.

Die Liegenschaft umfasst ein **Grundstück von ca. 255 m²**, davon rund **101 m² Garten- bzw. Außenfläche**. Über die charakteristische **Durchfahrt** gelangt man in den ruhigen Innenbereich mit **ebenerdiger Terrasse und Garten**, der viel Privatsphäre und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre bietet.

Die Raumaufteilung

Das Haus verfügt über eine großzügige und vielseitige Raumstruktur mit **ca. 80 m² im Erdgeschoss, ca. 156 m² im Obergeschoss und ca. 60 m² im Keller**.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich das besondere Potenzial der Liegenschaft: Neben der Durchfahrt und dem Zugang in den Gartenbereich befinden sich hier eine **Werkstatt bzw. ein Nebenraum** sowie weitere Räume, die sich ideal als **Atelier, Homeoffice, Gästebereich, Aufenthaltsraum oder separater Rückzugsbereich** nutzen lassen.

Das **Obergeschoss** bildet den eigentlichen Hauptwohnbereich und überzeugt mit einer klassischen, großzügigen Aufteilung. Hier befinden sich **zwei Schlafzimmer**, ein **separates Esszimmer**, ein **Wohnzimmer**, eine **Küche**, ein **großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche**, ein **separates WC mit Handwaschbecken** sowie eine **wunderschöne Terrasse**, die dieser Ebene zusätzliche Qualität und ein besonders angenehmes Wohngefühl verleiht.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den **Keller**, der wertvolle zusätzliche Flächen für **Stauraum, Hauswirtschaft, Hobby, Wellness oder Technik** bietet. Dadurch entsteht ein außergewöhnlich stimmiges Gesamtpaket aus **Wohnen, Arbeiten, Rückzug und Lebensqualität**.

Sowohl das **Schlafzimmer**, als auch das **Wohnzimmer** verfügen über eine **Klimaanlage**.

Eine **neue (2024) Sonnenmarkise** mit **Windwarner** und die **Alarmanlage** runden dieses Angebot noch ab.

Die Lage

Perchtoldsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien und steht für **hohe Lebensqualität, historischen Charme und beste Infrastruktur**. Der stimmungsvolle Ortskern mit seinen Lokalen, Geschäften, Banken, Apotheken und Nahversorgern ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso nah liegen die **Perchtoldsdorfer Heide**, der **Wienerwald** sowie die Wiener Stadtgrenze. Auch die Anbindung Richtung Wien sowie an die **A21** und **A2** ist ausgezeichnet.

Diese Liegenschaft ist ein Haus für Menschen, die nicht das Austauschbare suchen, sondern das **Besondere**. Ein Objekt mit **Charakter, Seele und einer Adresse, die man nur selten findet**.

Eckdaten

- **stilvoll saniertes Altstadthaus in absoluter Zentrumslage**
- **Grundstück ca. 255 m²**
- **Garten- bzw. Außenfläche ca. 101 m²**
- **ca. 80 m² Erdgeschoss**
- **ca. 156 m² Obergeschoss**
- **ca. 60 m² Keller**

- ruhiger Gartenbereich mit ebenerdiger Terrasse
- charakteristische Durchfahrt
- Werkstatt bzw. Nebenflächen im Erdgeschoss
- zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- separates Esszimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche
- separates WC mit Handwaschbecken
- Keller mit Stauraum, Technik- und Hobbyflächen
- laufend gepflegter und sanierter Bestand
- seltene Altort-Liegenschaft mit besonderer Ausstrahlung

Die Kosten

Der Kaufpreis beträgt **€ 840.000,-**

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Komplette Kosten / Monat : € 503,10

(inkl. Hausvers., Gemeindeabg., Strom + Gas, ORF, Rauchfangk., Beregnungsanlage u. Internet + Fernsehen)

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich präsentieren zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap