

**Architekturhaus in erhöhter Lage | Perchtoldsdorf | Pool |  
230 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 4356/470**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	230,16 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	194,74 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	66,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.690.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.342,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>Heizkosten:</b>	230,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

60.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

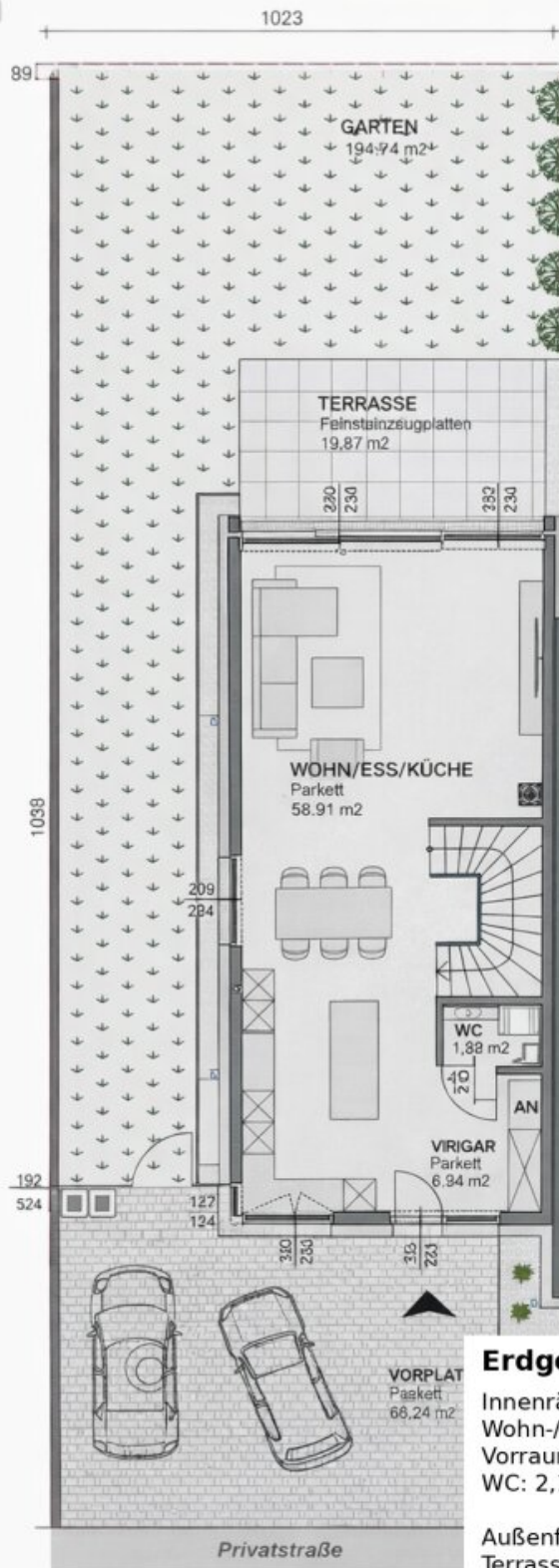










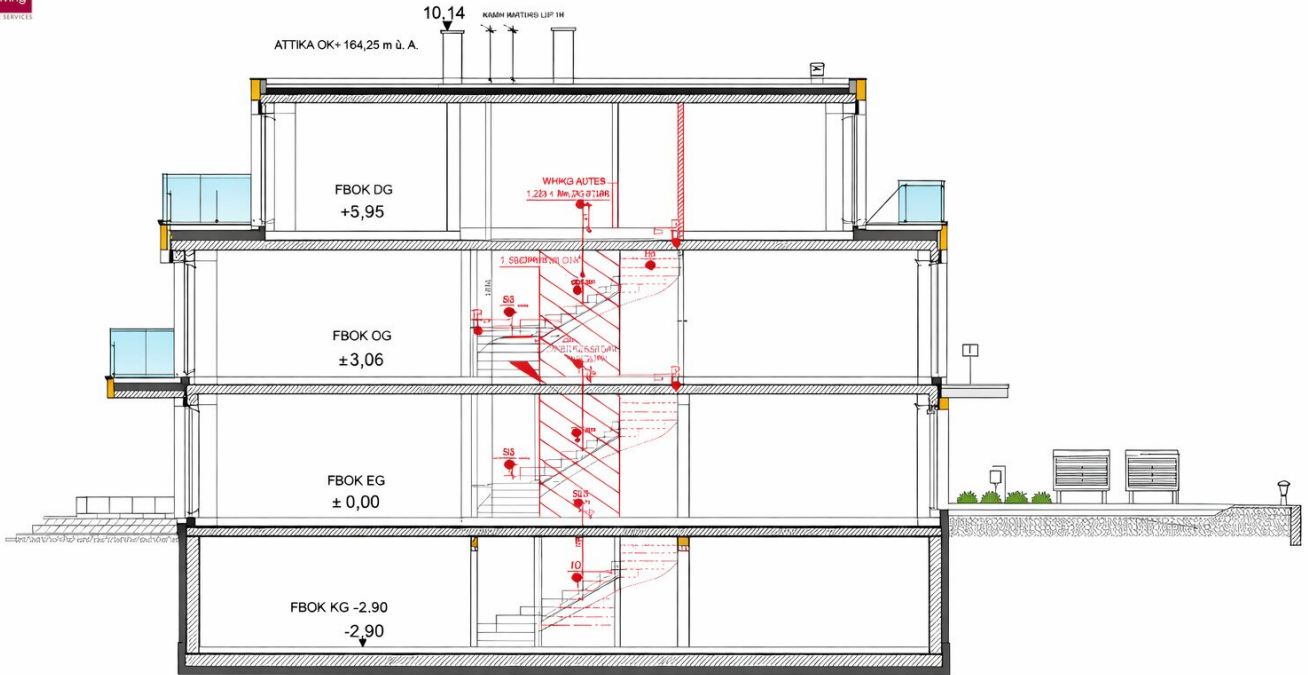


### Erdgeschoss

Innenräume:  
Wohn-/Ess-/Küchenbereich: 58,61 m<sup>2</sup>  
Vorraum: 5,64 m<sup>2</sup>  
WC: 2,18 m<sup>2</sup>

Außenflächen:  
Terrasse: 19,87 m<sup>2</sup>  
Garten: 194,74 m<sup>2</sup>  
Vorplatz: 66,24 m<sup>2</sup>

# Schnitt



# Objektbeschreibung

**Klar. Durchdacht. Wertig.**

**Superurban. Naturnah. Smart.**

Aus der **RealGoodLiving Signature Collection** präsentiert

Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni eine Wohnlösung, die nicht auf Wirkung abzielt – sondern auf Substanz.

Kein generisches Neubauprodukt, sondern ein Haus mit Haltung:

präzise geplant, logisch aufgebaut und auf langfristige Qualität ausgerichtet.

Rund **230 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** bilden die Grundlage für ein Raumkonzept, das Offenheit zulässt, ohne an Struktur zu verlieren.

Die Übergabe erfolgt mit **umfangreichen maßgefertigten Einbaumöbeln sowie ausgewählten Einzelstücken** – eine durchdachte Basis, sofort nutzbar und dennoch individuell weiterentwickelbar.

## ARCHITEKTONISCHE KONZEPT

Architektur folgt hier keiner Inszenierung, sondern einer klaren inneren Ordnung.

Räume sind nicht addiert, sondern aufeinander abgestimmt.

Übergänge sind fließend, ohne beliebig zu wirken.

Der zentrale Wohnbereich verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einer zusammenhängenden Einheit, getragen von Proportion, Licht und klar gesetzten Sichtachsen.

Der Kamin ist dabei kein dekoratives Element, sondern ein ruhiger Fixpunkt im Raumgefüge.

Großzügige Öffnungen schaffen eine durchgehende Verbindung nach außen – nicht als Effekt, sondern als selbstverständlicher Teil des Wohnens.

## PRIVATE RÜCKZUGSBEREICHE

Das Haus differenziert bewusst zwischen gemeinschaftlichen und privaten Zonen.

Eine eigenständige Ebene ermöglicht Arbeiten, Gäste oder familiäre Nutzung unabhängig vom Hauptbereich – funktional getrennt, ohne isoliert zu sein.

Der Masterbereich folgt einem reduzierten Prinzip:

Garderobe, Bad und Außenraum sind direkt miteinander verbunden – klar, effizient und ohne Umwege.

Ein zusätzlicher Wellnessbereich mit Sauna und Dusche ergänzt das Haus um eine ruhige, zurückgenommene Ebene.

## **KOMFORT & TECHNIK**

Technik steht nicht im Vordergrund, sondern unterstützt das Wohnen leise und zuverlässig.

Photovoltaik und Solaranlage tragen zur Energieeffizienz bei.

Fußbodenheizung und -kühlung sorgen für ein ganzjährig ausgewogenes Raumklima.

Maßgefertigte Einbauten schaffen Ordnung und reduzieren visuelle Unruhe.

Alle Systeme sind auf Dauerhaftigkeit ausgelegt – nicht auf kurzfristige Effekte.

## **AUSSENBEREICH**

Der Außenraum ist klar gestaltet und konsequent nutzbar.

Terrassenflächen gehen direkt aus dem Wohnbereich hervor und erweitern diesen selbstverständlich nach außen.

Der Pool (ca. 4 x 7 m) ist funktional integriert, nicht inszeniert.

Bepflanzung und Freiflächen sind bewusst reduziert gehalten – mit Fokus auf Ruhe, Struktur und Alltagstauglichkeit.

## **EINE WERTHALTIGE INVESTITION**

Die Qualität dieser Immobilie liegt nicht in einzelnen Ausstattungsdetails, sondern im Zusammenspiel von Lage, Architektur und Ausführung.

Ein Haus, das sich langfristig behauptet – funktional, gestalterisch und wirtschaftlich.

Geeignet zur Eigennutzung ebenso wie als stabile Wertanlage.

## EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE

Als Teil der **RealGoodLiving Signature Collection** profitieren Sie von einer persönlichen Erstberatung durch

**Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni (Architektur & Interior Design)**

Individuelle Anpassungen können gezielt auf Ihre Anforderungen abgestimmt werden – mit architektonischem Verständnis und klarem Blick für das Wesentliche.

## BESICHTIGUNG & KONTAKT

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung

und für ausgewählte, **qualifizierte Interessenten**.

**Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni**

RealGoodLiving – Signature Collection

? +43 664 103 6005

## HINWEISE

**Energieausweis** wird gemäß gesetzlichen Vorgaben vorgelegt.

### **Haftung:**

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Änderungen vorbehalten.

### **Bildmaterial:**

Die Immobilie wird teilweise möbliert übergeben (Einbaumöbel und ausgewählte Möbelstücke).

Dekoration und Kunst sind nicht Bestandteil des Kaufpreises. Maßgeblich ist der Zustand bei Besichtigung.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap