

**Seltene Gelegenheit: Winzerhaus auf uneinsehbarem Grundstück | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25808**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kriegsherrgasse 22
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Wohnfläche:	42,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	35,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Georg Papacek

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 664 410 71 17  
H +43 664 410 71 17

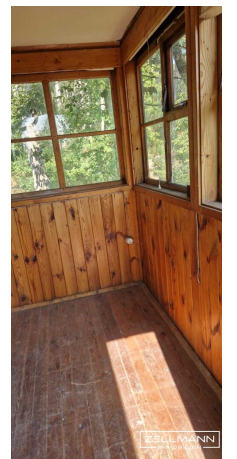
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





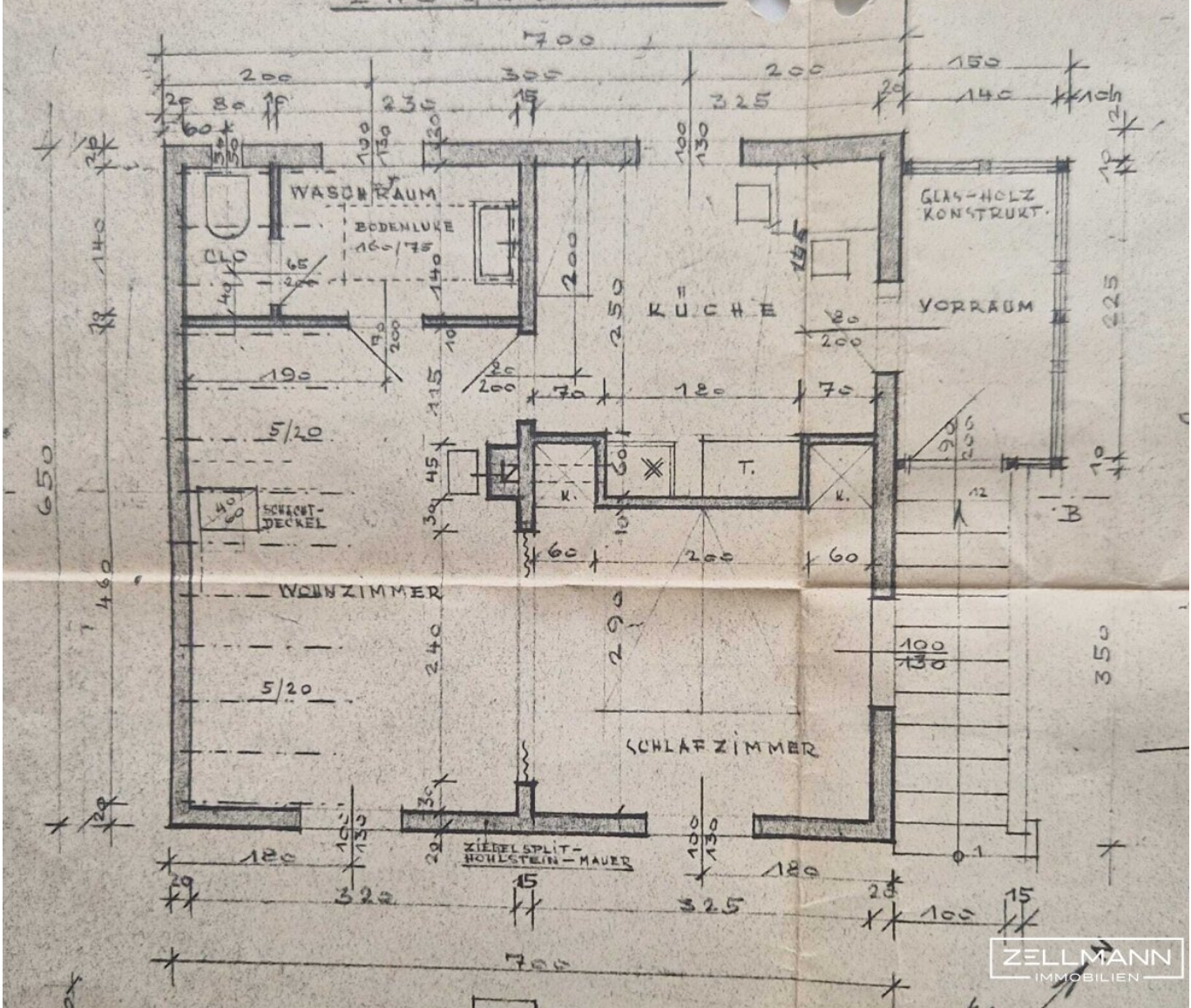




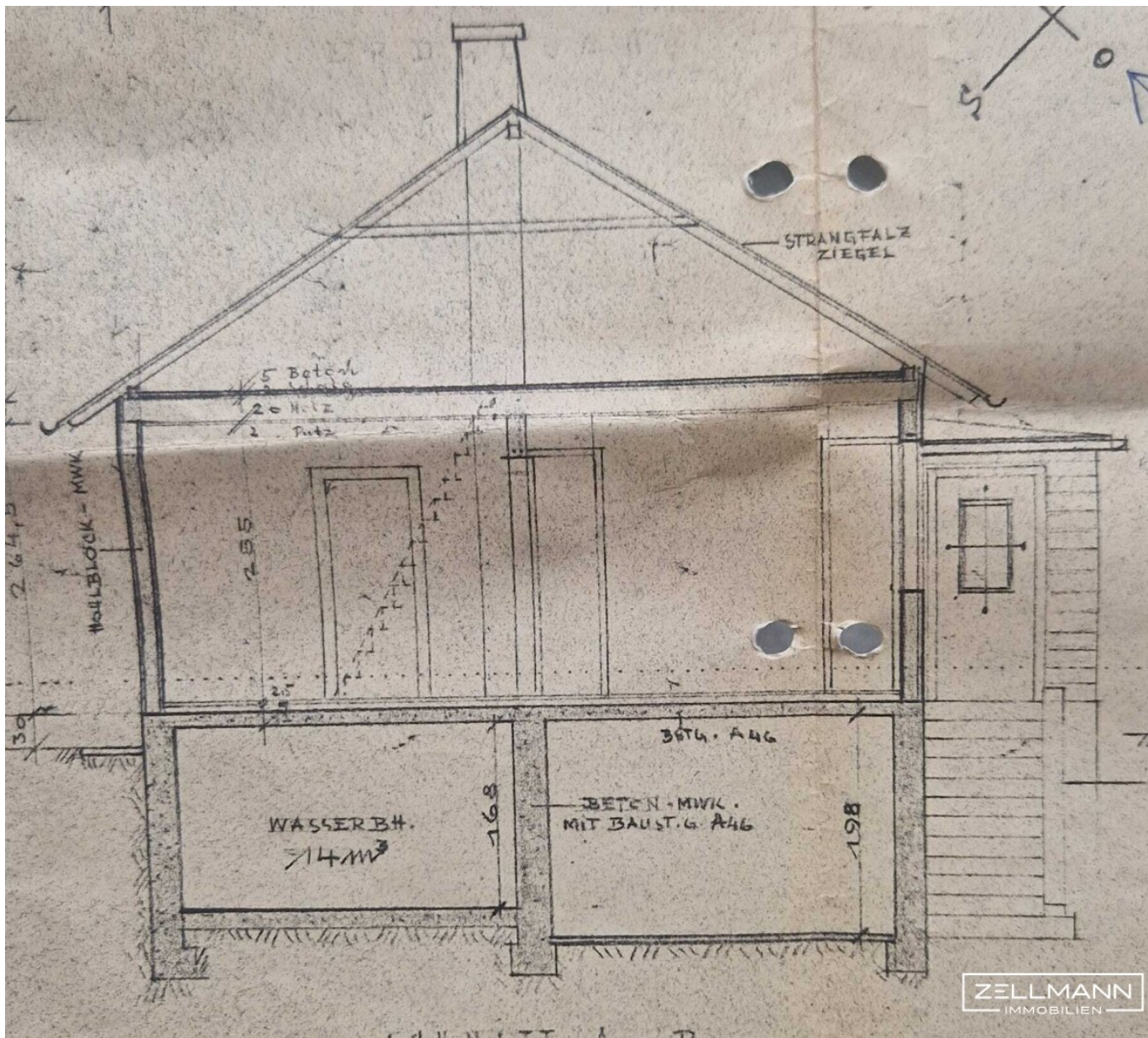




# ERD-GESCHOSS









2580

2578  
2

2386  
F3

2577  
1

2577  
12

2577  
2

2577  
8

2577  
10

Glf

2577  
3

Kriegsherrgasse

2581  
2

2337

2338

2339

2340

Glf

2341

F3

2342

ZELLMANN  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft ist ein wahres Juwel für Naturliebhaber und all jene, die Ruhe und Erholung in unmittelbarer Nähe zur Großstadt suchen. Das uneinsehbare Grundstück mit einem charmanten Winzerhaus aus den 1950er Jahren bietet genau das.

Nur rund **5 Autominuten vom Marktplatz Perchtoldsdorf** entfernt, liegt das Anwesen idyllisch eingebettet zwischen Weinbergen und dem nahegelegenen Föhrenwald. Ein wunderschöner Fernblick über Perchtoldsdorf und das Wiener Becken lädt zum Verweilen ein.

Das in Massivbauweise errichtete Haus verfügt über eine bestehende Stromversorgung. Das Gebäude umfasst ca. **50 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie ca. **30 m<sup>2</sup> Kellerfläche**. Zusätzlich ist eine **Wasserzisterne** vorhanden.

Das Haus kann vollständig saniert werden, ein weiterer Ausbau ist laut Flächenwidmungsplan jedoch nicht möglich.

**Besonders interessant ist dieses Angebot für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Genießer, die die Einzigartigkeit eines Winzerhauses inmitten der Weinberge schätzen. Auch für Wiener, die eine Rückzugsmöglichkeit oder ein Wochenendrefugium in unmittelbarer Nähe zur Stadt suchen, ist diese Liegenschaft ideal.** Familien mit größerem Platzbedarf oder Investoren auf der Suche nach Ausbaupotenzial werden hier hingegen nicht die passende Immobilie finden.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich

sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <700m  
Apotheke <1.400m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.175m  
Universität <7.225m  
Höhere Schule <6.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.450m  
Bäckerei <1.425m  
Einkaufszentrum <2.875m

### **Sonstige**

Bank <1.425m  
Geldautomat <1.425m  
Post <1.425m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <800m

U-Bahn <4.775m

Straßenbahn <1.800m

Bahnhof <2.900m

Autobahnanschluss <2.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap