The Perchtoldsdorf Residences - Boutique Living



Objektnummer: 22201

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	45,11 m²
Keller:	22,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.120.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo





























































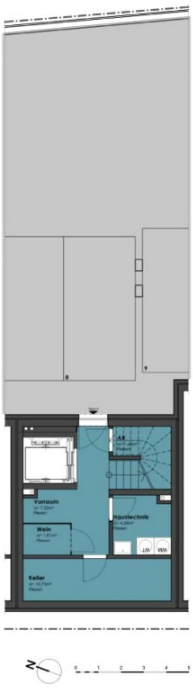

3SI MAKLER


3SI MAKLER

Preis	**Auf Anfrage**
Wohnnutzfläche	25,80 m²



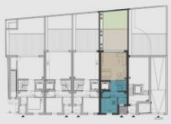






HAUS 04 / EG

Preis	Auf Anfrage
Gesamtnutzfläche	97,30 m²
Wohnnutzfläche	52,20 m²
Freifläche	45,10 m²
Terrasse	21,74 m²
Garten	23,36 m²













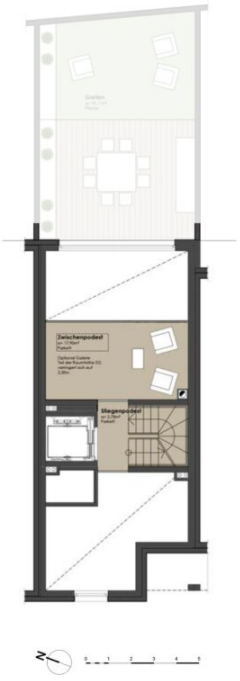
HAUS 04 / ZP

Preis	**Auf Anfrage**
Wohnnutzfläche	20,68 m²













HAUS 04 / OG

Preis	Auf Anfrage
Gesamtnutzfläche	53,37 m²
Wohnnutzfläche	51,19 m²
Freifläche	2,18 m²
Balkon	2,18 m²













3SI MAKLER

HAUS 04 / DG

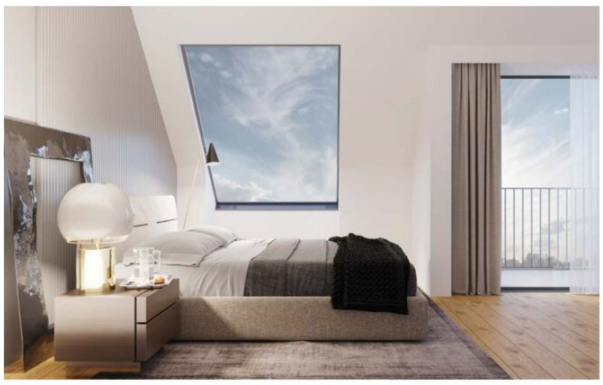
Preis	Auf Anfrage
Gesamtnutzfläche	32,57 m²
Wohnnutzfläche	29,99 m²
Freifläche	2,58 m²
Terrasse	2,58 m²

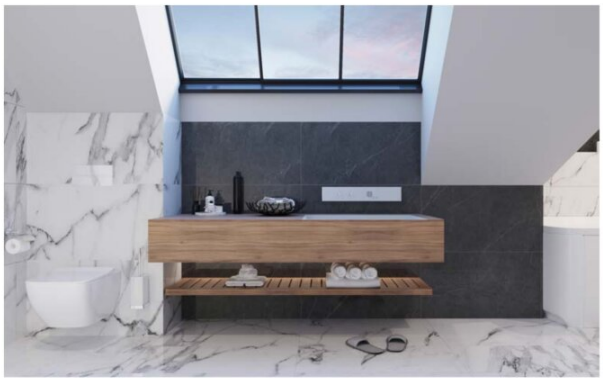












Objektbeschreibung

EXKLUSIVES PROJEKT - TOWNHOUSES PERCHTOLDSDORF Hochstraße

Vier individuelle Häuser im historischen Zentrum eines der mondänsten Weinorte Wiens

vier individuelle Reihenhäuser, jedes ein Unikat in Grundriss, Charakter und Ausstattung — vereint durch eine gemeinsame Handschrift: kompromisslose Bauqualität, lichtdurchflutete Räume und das stille Selbstverständnis echter Privatsphäre.

Die Häuser orientieren sich nach innen — zu pflegeleichten Privatgärten und Terrassen, die zu den ruhigsten Rückzugsorten im gesamten Ort zählen. Burg Perchtoldsdorf, der historische Marktplatz und die Heurigen sind fußläufig erreichbar. Das Wiener Stadtzentrum liegt nur 30 Minuten entfernt, der Wienerwald und der Naturpark Föhrenberge beginnen am Ortsrand. Haus 3 ist bereits verkauft. Im aktiven Verkauf stehen die Häuser 1, 2, 4 und 5.

Architektur, die sich an Familien orientiert

- Vier individuelle Townhouses mit jeweils 4 bis 5 Zimmern auf 3 bis 4 Geschossen
- Loftartige Wohnbereiche im Erdgeschoss mit Galerie und Raumhöhen bis zu 4,5 m
- Großzügige Privatgärten, Terrassen und Balkone die vollständig nach innen orientiert sind
- Privater Aufzug (8 Personen / 630 kg, behindertengerecht) in jedem Haus mit direktem Zugang aus der Tiefgarage
- Zwei Tiefgaragenplätze pro Haus

Premium-Ausstattung

- Niedrigenergie-Haus-Standard

- Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat-Steuerung
- 3-fach-Isolierverglasung, elektrische Raffstores als Sonnenschutz, Rollläden in den Obergeschossen
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre WK2
- Vorbereitung für Klimagerätanschluss in allen Häusern
- Video-Gegensprechanlage in allen Häusern
- Geländer aus Sicherheitsglas an Terrassen und Balkonen
- Raumhöhen von 2,5 m bis zu 4,5 m — je nach Geschoss und Funktion

Die zwei Ausstattungs-Optionen

Schlüsselfertig (Haus 1 & Haus 2): Hochwertiges Klebeparkett mit 2–3 mm Nutzschicht in den Wohnbereichen, Premium-Fliesen in Vorraum, Bad und WC nach Wahl, Holzumfassungszargen. Inneneinrichtung auf Wunsch komplett maßgefertigt.

Belagsfertig (Haus 4 & Haus 5): Die Häuser werden mit fertiger Haustechnik, Putz, Estrich und Sanitärinstallation übergeben — der Bodenbelag, die Wandgestaltung und die finale Innenausstattung können vollständig nach Ihren Vorstellungen ausgeführt werden. Ideal für individuellen Gestaltungsvorstellungen.

AUSSTATTUNG & BAUQUALITÄT

Konstruktion

- Dichtbeton-Wände in Keller und Tiefgarage

- Stahlbeton-, Fertigteil- oder Ziegelwände ab Erdgeschoss, beidseitig verputzt
- Wärmedämmverbundsystem an allen Außenwänden
- Stahlbeton- und Fertigteilmassivdecken, gespachtelt und gemalt
- Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung
- Innen-Trennwände als Gipskarton-Ständerwände oder Ziegel, beidseitig verputzt
- Heizung & Warmwasser: Luftwärmepumpe
- Heizverteilung: Fußbodenheizung mit Raumthermostat

DIE LAGE

Perchtoldsdorf — der edle Weinort vor den Toren Wiens

Perchtoldsdorf liegt unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze Wiens und gilt als einer der gefragtesten Wohnorte des Wiener Speckgürtels. Mit seinem Marktplatz, vielen Heurigen, tollem Zentrum in unmittelbarer nähe und toller Infrastruktur.

Erreichbarkeit

- Wiener Stadtzentrum: ca. 20 Min. mit dem Auto, ca. 30 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Direkte Autobahnanbindung über A21 (Wiener Außenringautobahn) zur A1, A2 sowie A23/A3 (Flughafen)
- Bahnhof Wien-Liesing und U6 Siebenhirten per Bus & Perchtoldsdorf-Taxi rund um die Uhr

Versorgung

- Vollständige Nahversorgung im Ortskern (Eurospar, Billa, Hofer, Lidl, Penny)
- Heurige, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Gehweite
- Gesundheitszentrum Perchtoldsdorf wenige Gehminuten entfernt, Landesklinikum Mödling in Autoreichweite

Bildung

- Zwei Volksschulen St. Ursula, neue Mittelschule, Gymnasium BG/ BRG Perchtoldsdorf, St. Ursula, Kollegium Kalksburg und mehrere Kindergärten im Ort
- Renommierte Privatschulen im Nahbereich

Freizeit & Erholung

- Freizeitzentrum Perchtoldsdorf (Erlebnisfreibad, Hallenbad, Saunawelt, Eisarena, Kletterhalle, Beachvolleyball) — nur 300 Meter entfernt
- Perchtoldsdorfer Heide, Wienerwald und Naturpark Föhrenberge direkt am Ortsrand
- Golf & Country Club Brunn sowie SCS in ca. 10 Autominuten

Bei den Möbelstagings und Visualisierungen handelt es sich um Ausstattungsbeispiele.

HAUS 4 — DAS INDIVIDUELL GESTALTBARE TOWNHOUSE

Haus 4 wird belagsfertig übergeben, perfekt fürs persönliches Statement — vom ersten Quadratmeter Parkett bis zur letzten Türklinke.

Haustechnik, der Estrich, der Putz und die Sanitärinstallation sind vollständig fertiggestellt, der

Bodenbelag und die finale Innenausstattung können nach Ihren Vorstellungen umgesetzt werden.

Damit ist Haus 4 das Townhouse für Käufer, die ihr Zuhause als persönliche Wohlfühloase gestalten möchten.

Kernfakten

- **Wohnnutzfläche:** ca. 147 m²
- **Garten:** ca. 45,11 m²
- **Zimmer:** 4 Zimmer + Arbeitszimmer
- **Geschosse:** Keller, Erdgeschoss, Zwischenpodest, Obergeschoss, Dachgeschoss
- **Ausstattung:** Belagsfertig (individuelle Gestaltung möglich)
- **Hochwertige Ausstattung**
- **möglicher Spa Bereich**
- **Weinkeller**
- **Tiefgaragenplätze:** 2 Stellplätze

Highlights von Haus 4

- Belagsfertige Übergabe — vollständige Gestaltungsfreiheit bei Böden, Wänden und Innenausstattung
- Sauna-Vorbereitung — nachrüstbarer Wellnessbereich

- Loftartiger Wohnbereich im Erdgeschoss mit Galerie und doppelter Raumhöhe bis zu 4,5 m
- Privater Lift über alle Geschosse, direkter Zugang aus der Tiefgarage
- Vorbereitung für Klimagerätanschluss und Video-Gegensprechanlage
- Privater Garten
- Großzügige Dachterrasse als zusätzlicher Außenraum

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.750m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap