

## The Perchtoldsdorf Residences - Boutique Living



3SI MAKLER

**Objektnummer: 22200**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	186,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	74,23 m <sup>2</sup>
Keller:	42,67 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	1.310.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

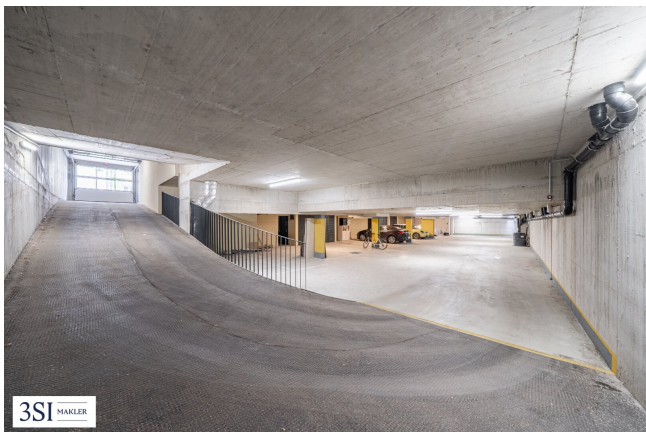


Andrea Djuricin

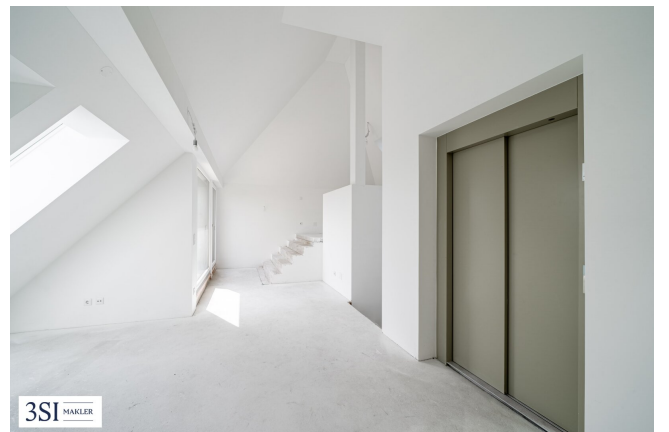






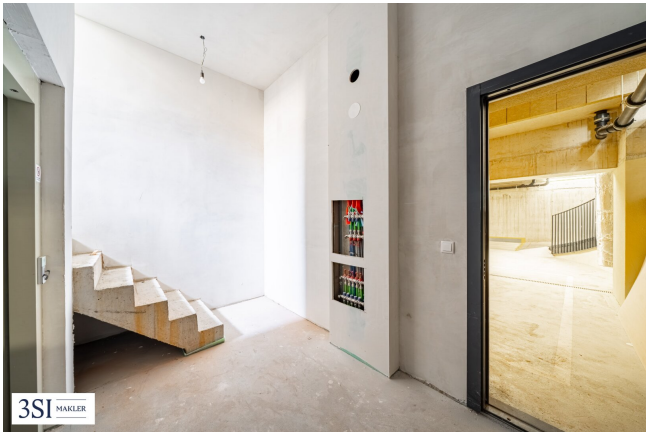












## Objektbeschreibung

### **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 Nuttschicht 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, Landeskrankenhaus Mödling in Autoreichweite

## **Bildung**

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

## **Freizeit & Erholung**

- Freizeitzentrum Perchtoldsdorf (Erlebnisschwimmbad, 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 5 — DAS PREMIUM-TOWNHOUSE MIT PRIVATLIFT**

Haus 5 ist das Ecktownhouse des Ensembles — und damit das großzügigste in jeder Hinsicht: die größte Wohnfläche der belagsfertigen Häuser, der größte Privatgarten des gesamten Projekts und eine offene Wohnatmosphäre, die durch die Eckposition außergewöhnlich viel Tageslicht erhält. Wer im Ensemble das exklusivste Townhouse sucht, findet es hier.

## Kernfakten

- **Wohnnutzfläche:** ca. 186 m<sup>2</sup>
- **Freiflächen:** Terrasse, Balkon, Garten
- **Garten:** ca. 74 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 Zimmer + Arbeitszimmer
- **Geschosse:** Keller, Erdgeschoss, Zwischenpodest, Obergeschoss, Dachgeschoss
- **Ausstattung:** Belagsfertig (individuelle Gestaltung möglich)
- **Möglicher Spabereich**
- **Weinkeller**
- **Tiefgaragenplätze:** 2 Garagenplätze

## Highlights von Haus 5

- Loftartiger Wohnbereich im Erdgeschoss mit Galerie und Raumhöhen bis zu 4,5 m
- Sehr gute Lage im Zentrum Perchtoldsdorf
- professionell geplanter Grundriss
- Sonnige Freiflächen

- Marken Ausstattung im gesamten Haus
- Belagsfertige Übergabe — vollständige Gestaltungsfreiheit bei Böden, Wänden und Innenausstattung
- Sauna-Vorbereitung — nachrüstbarer Wellnessbereich, ideal für Spa-Konzept im Dachgeschoss
- Privater Lift über alle Geschosse, direkter Zugang aus der Tiefgarage
- Vorbereitung für Klimagerätanschluss
- Master-Bad im Obergeschoss mit großzügiger Grundfläche

## **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 <1.750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap