

# EINGEREICHTES NEUBAUPROJEKT IN PERCHTOLDSORF



**Objektnummer: 4356/504**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	1.116,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.522,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	14
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Ronald Eisses**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

T +43 664 2132086

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



# Objektbeschreibung

## DAS NEUBAUPROJEKT

Wir präsentieren Ihnen ein ca. 1193 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in ausgezeichneter Zentrums Lage von Perchtoldsdorf.

Geplant sind zwei architektonisch ansprechende Gebäudekörper, welche aus jeweils drei Reihenhäusern bestehen.

Die **sechs Einheiten im Ausmaß von 1116 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche** sind in **unterschiedlichen Größen von 140 m<sup>2</sup> bis 206 m<sup>2</sup>** geplant. Jedes Haus besteht aus drei Wohnebenen und bietet mit seinen Gärten, Terrassen und Balkonen ein einmaliges Wohngefühl.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über acht PKW Abstellplätze. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Abrissobjekt.

## TOPOGRAFIE

**Top 1** 143,86 m<sup>2</sup>

**Top 2** 203,84 m<sup>2</sup>

**Top 3** 206,01 m<sup>2</sup>

**Top 4** 193,82 m<sup>2</sup>

**Top 5** 198,49 m<sup>2</sup>

**Top 6** 169,79 m<sup>2</sup>

## DIE LAGE

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf mit seinen knapp 15.000 Einwohnern gehört zum Bezirk Mödling, liegt im sogenannten „**Speckgürtel**“

**im Süden Wiens und gilt als besonders lebenswert.**

Die Walzengasse 13 befindet sich in einer ruhigen und äußerst attraktiven Wohngegend in Perchtoldsdorf. Der Ort ist bekannt für seine historische Altstadt, die Weinbaukultur und die ausgezeichnete Lebensqualität.

Die Lage zeichnet sich durch folgende Vorzüge aus:

- **Zentrale Lage:** Die Walzengasse liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Perchtoldsdorf, der mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten punktet.
- **Verkehrsanbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel, wie Buslinien, sind gut erreichbar, und die Autobahnanschlüsse Richtung Wien und Wienerwald sind bequem zugänglich, was Pendlern entgegenkommt.
- **Freizeit und Natur:** Die Region bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Weinwanderwege, den nahegelegenen Wienerwald und zahlreiche Parks sowie Sporteinrichtungen.
- **Bildung und Infrastruktur:** Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden und leicht erreichbar.

Insgesamt ist die Walzengasse 13 eine Lage, die sowohl Ruhe und Erholung als auch eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben bietet – **ideal für Familien, Paare und alle, die das Leben in einer charmanten Gemeinde nahe Wien schätzen.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap