The Perchtoldsdorf Residences - luxuriöse Raumhöhe, zentrale Lage, eigenes Spa



Objektnummer: 22626

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	52,65 m²
Keller:	27,98 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,03 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	4.400,00 €
Kaltmiete (netto)	3.909,09 €
Kaltmiete	4.009,09 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	390,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner
















3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER







































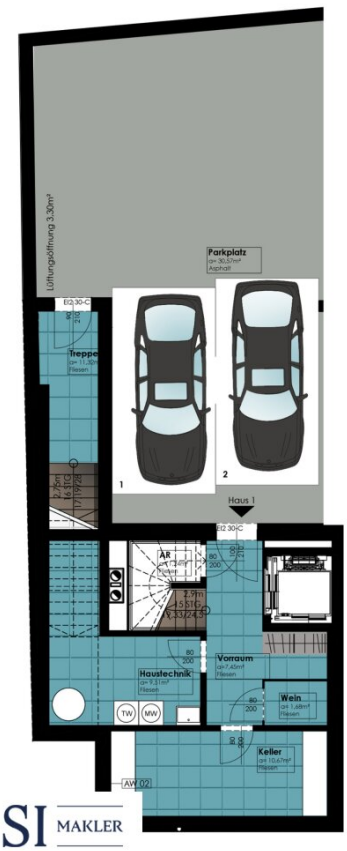





3SI MAKLER


3SI MAKLER

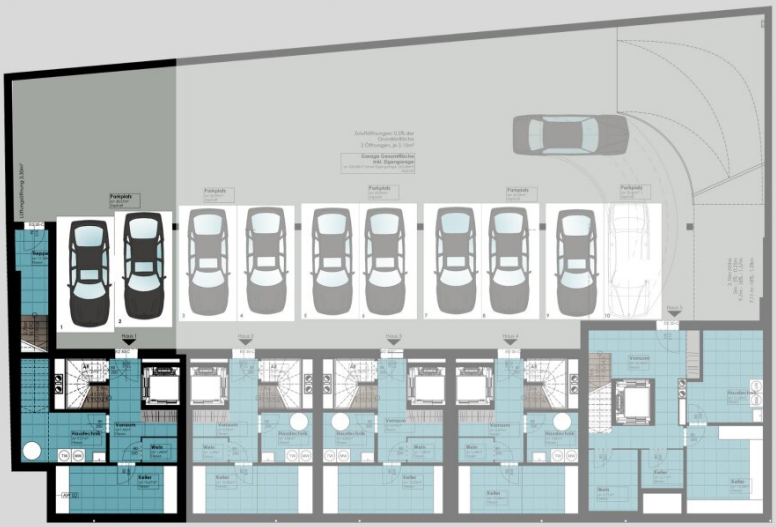

3SI MAKLER

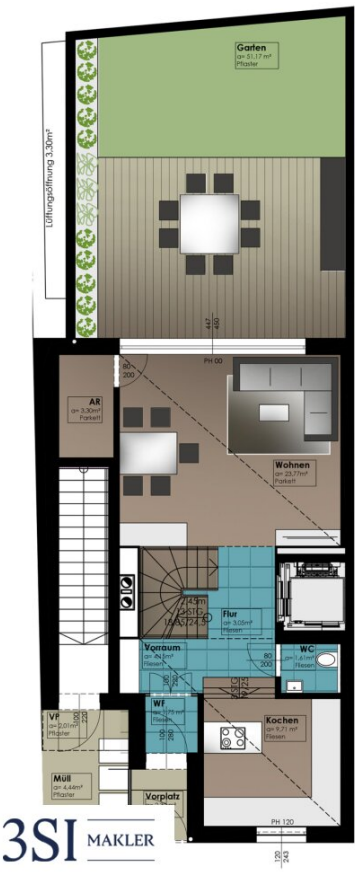


3SI MAKLER

HAUS 1

KELLERGESCHOSS	
NAME	OBERFLÄCHE (m2)
AR	1.24
Haustechnik	9.51
Vorraum	7.45
Wein	1.68
Keller	10.67



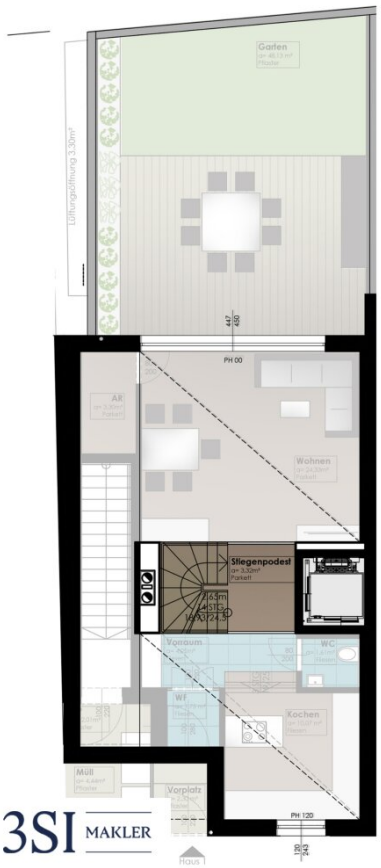


3SI MAKLER

ERDGESCHOSS	
NAME	OBERFLÄCHE (m2)
Vorplatz	2.3
WF	1.75
Vorraum	4.15
Flur	3.05
WC	1.61
Kochen	9.71
Wohnen	23.77
Garten	51.17

HAUS 1

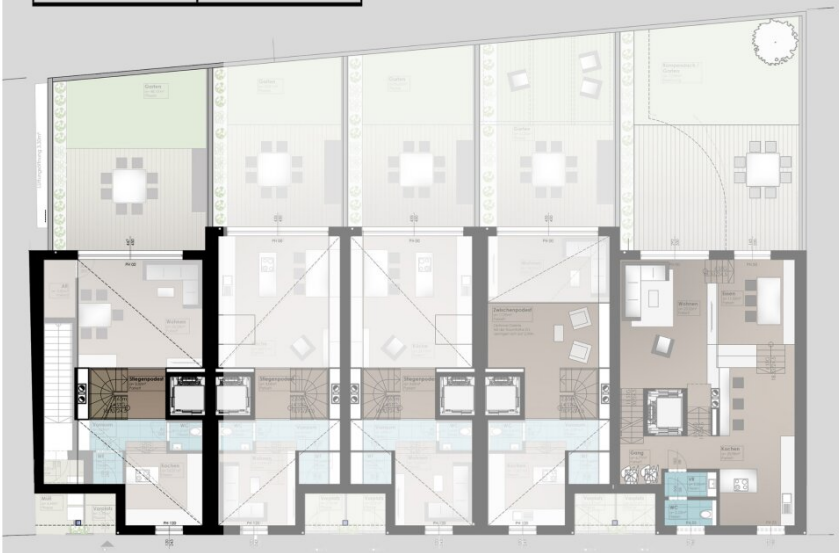


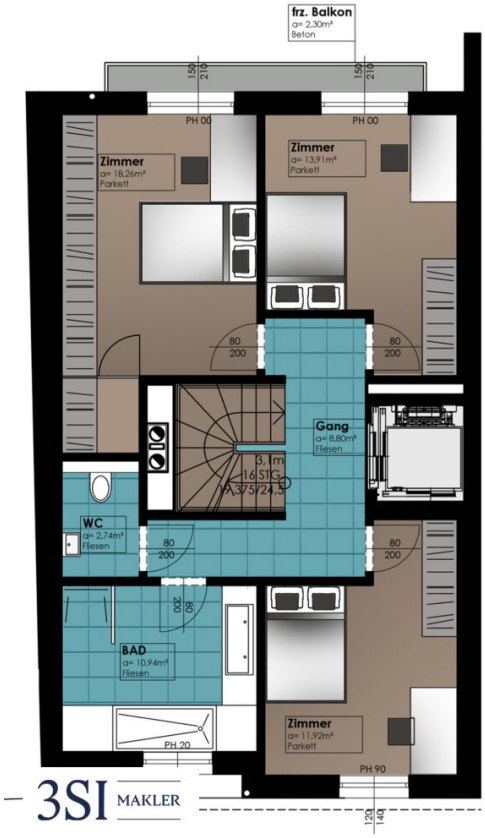


3SI MAKLER

ZWISCHENPODEST	
NAME	OBERFLÄCHE (m2)
Stiegenpodest	3.32
Pod in EG	26

HAUS 1



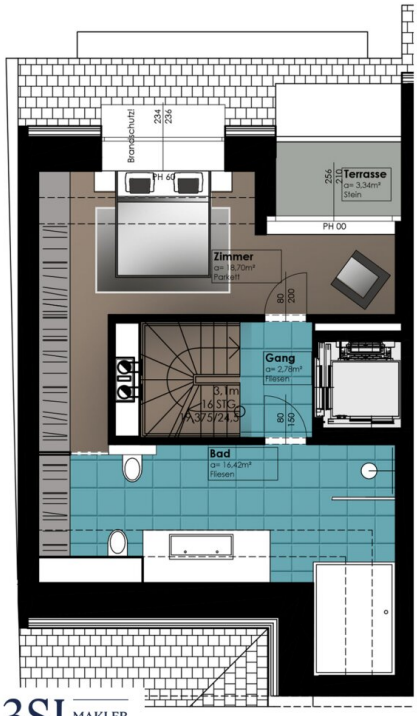


3SI MAKLER

OBERGESCHOSS	
NAME	OBERFLÄCHE (m2)
Gang	8.8
WC	2.74
Zimmer	13.91
Zimmer	18.26
Bad	10.94
Zimmer	11.92

HAUS 1



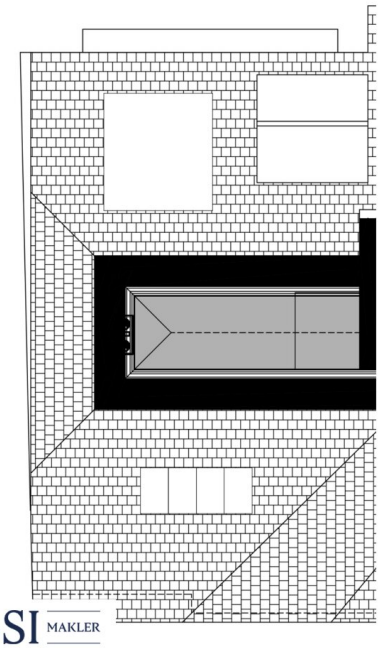


3SI MAKLER

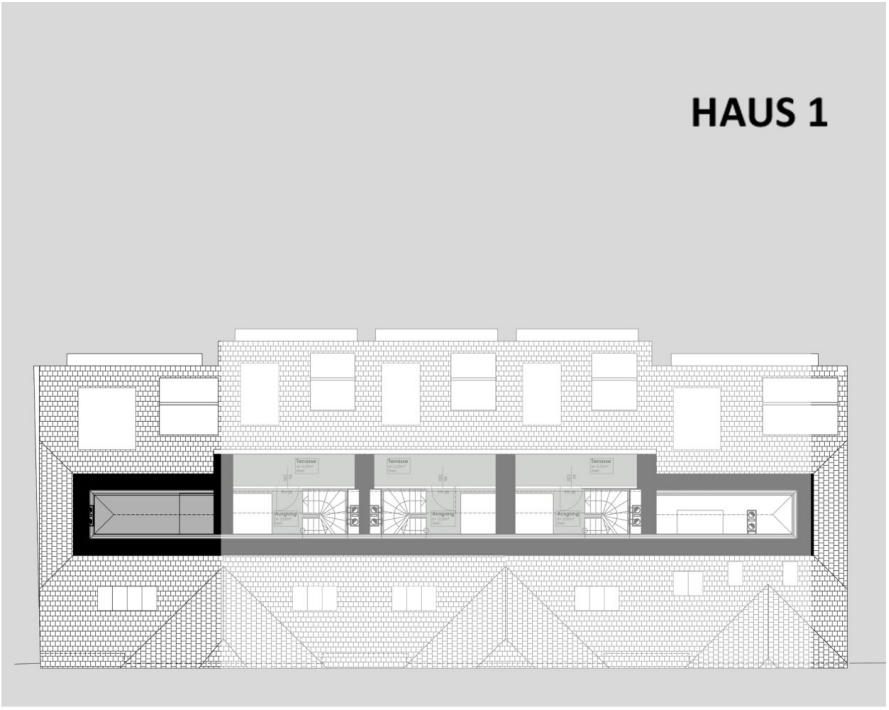
DACHGESCHOSS	
NAME	OBERFLÄCHE (m2)
Gang	2.78
Zimmer	18.7
Bad	16.42
Terrasse	3.34

HAUS 1





3SI MAKLER



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 1 — DAS FAMILIEN-TOWNHOUSE MIT SAUNA

Haus 1 ist das Vorzeigeobjekt des Ensembles — schlüsselfertig ausgeführt, mit der großzügigsten Wohnfläche aller verfügbaren Häuser und einer Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Eine fest eingebaute Sauna im Dachgeschoss verwandelt das Townhouse in einen privaten Wellness-Rückzugsort, eine integrierte Alarmanlage sorgt für

höchste Sicherheit.

Kernfakten

- **Garten und Terrasse**
- **Zimmer:** 4 Zimmer + Arbeitszimmer
- **Geschosse:** Keller, Erdgeschoss, Zwischenpodest, Obergeschoss, Dachgeschoss
- **Spa Bereich im Bad**
- **Hauseigener Aufzug**
- **Weinkeller**
- **Ausstattung:** Schlüsselfertig
- **Tiefgaragenplätze:** 2 Stellplätze

Highlights, die Haus 1 einzigartig machen

- Loftartiger Wohnbereich im Erdgeschoss mit Galerie und Raumhöhen bis zu 4,5 m

  Privater Lift über alle Geschosse mit direktem Zugang aus der Tiefgarage
- Fest eingebaute Sauna im Dachgeschoss — privater Wellnessbereich im eigenen Zuhause
- Integrierte Alarmanlage für höchste Sicherheit

- Schlüsselfertige Ausführung mit hochwertigem Parkettboden und Premium-Fliesen
- Vorbereitung für Klimagerätanschluss und Video-Gegensprechanlage
- Privater Garten nach innen orientierter Rückzugsort

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.

Das Mietverhältnis wird auf 5 Jahre geschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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