# REFUGIUM SONNBERG - Exklusives Wohnen in bester Lage vor den Toren Wiens




**Objektnummer: 2109**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2380 Perchtoldsdorf |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 152,02 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Kaufpreis:** | 1.818.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 11.958,95 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Huber**

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden bei Wien

H +43 664 3321660

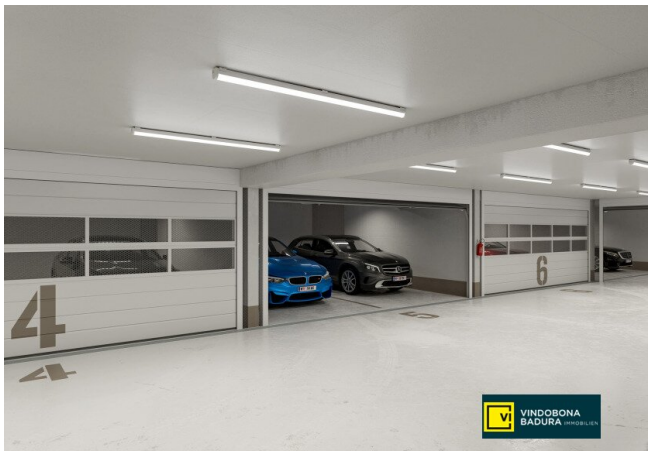
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN


VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

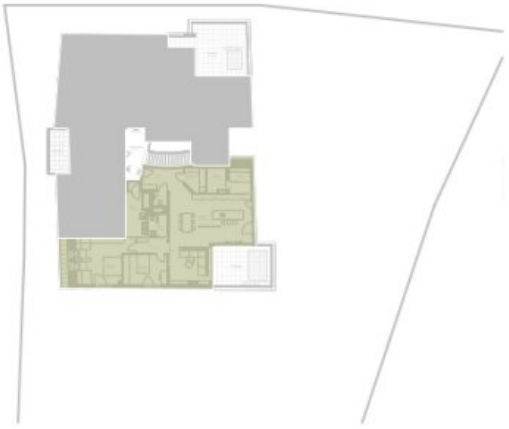

VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN


VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN


4
6
VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN


VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN



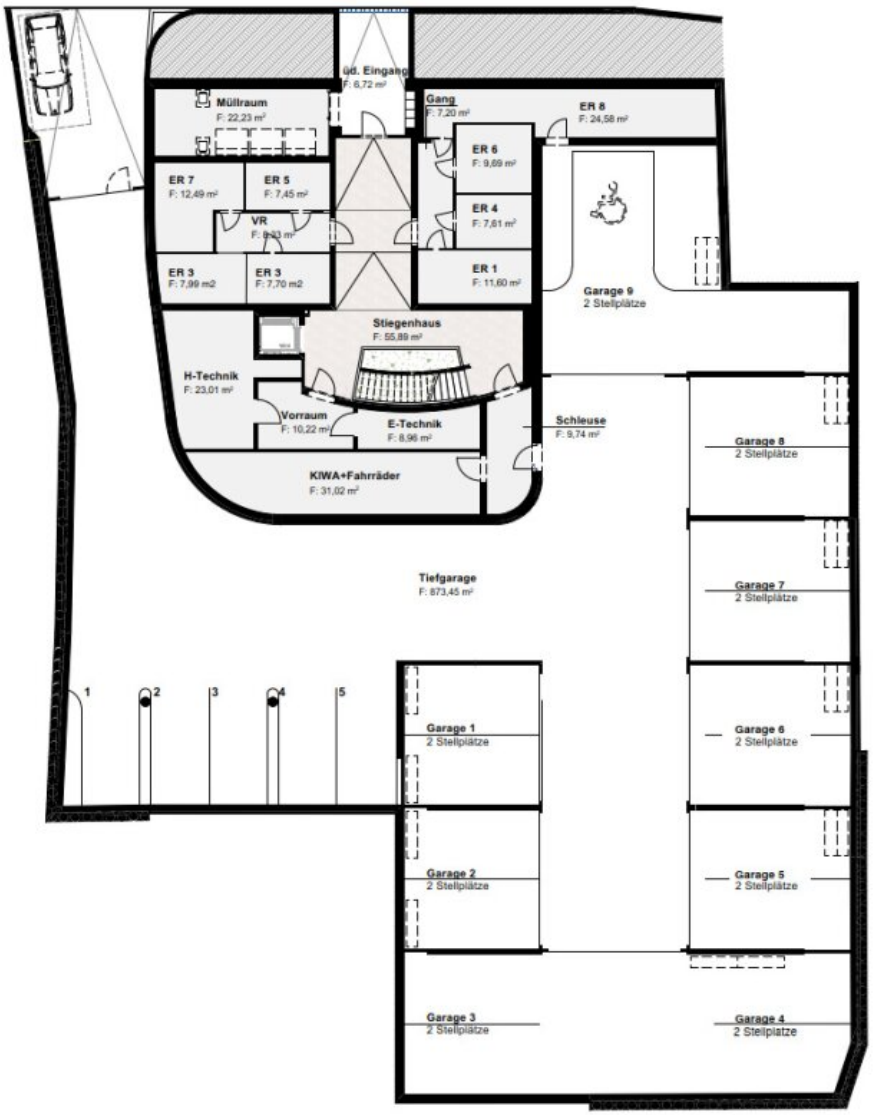
| Raumname | Fläche |
|---|---|
| Bad | 4,63 |
| Bad | 12,10 |
| Diele | 10,91 |
| Speis | 4,86 |
| Vr | 5,22 |
| WC | 2,24 |
| Wein | 4,90 |
| Wirtschaftsr. | 5,34 |
| WoKü | 63,61 |
| Zimmer | 15,01 |
| Zimmer | 23,20 |
| | 152,02 m² |

**2.OG M 1:100 - TOP 7**

0 5 10

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN

MUSTERABZUG




**KG M 1:200**

0 5 10

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN

N

ZUG

# Objektbeschreibung

In attraktiver Lage südlich von Wien entsteht mit dem **Refugium Sonnberg** ein hochwertiges Neubauprojekt, das modernes Wohnen, Privatsphäre und naturnahe Lebensqualität miteinander verbindet. Die ruhige Umgebung von Perchtoldsdorf, die Nähe zur Wiener Stadtgrenze und eine ausgezeichnete Infrastruktur machen das Projekt zu einem besonderen Wohnstandort.

Das exklusive Wohnensemble umfasst nur **acht Eigentumswohnungen**. Großzügige Eigengärten, Terrassen und Balkone erweitern den persönlichen Wohnraum ins Freie. Eine moderne Architektur, hochwertige Materialien und großzügig konzipierte Grundrisse schaffen ein stilvolles und zugleich komfortables Zuhause.

**Exklusive Wohnungen mit privaten Freiflächen**

Die insgesamt acht Wohneinheiten verteilen sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und bieten Wohnflächen von rund**103 m² bis 169,50 m²**.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich – je nach Einheit als **Eigengarten, großzügige Terrasse oder Balkon**ausgeführt. Durch die geringe Anzahl an Wohnungen entsteht eine besonders private und ruhige Wohnatmosphäre.

**Moderne Technik für ganzjährigen Wohnkomfort**

Bei der Planung wurde besonderer Wert auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und zeitgemäße Gebäudetechnik gelegt.

Zu den technischen Highlights zählen:

- hauseigene **Photovoltaikanlage** für den Allgemeinstrom
- energieeffiziente **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Betonkernaktivierung** zum Heizen und Kühlen

- Fußbodenheizung und Deckentemperierung
- individuell steuerbare Raumtemperatur – **Heizen und Kühlen zu jeder Jahreszeit**
- modernes **Smart-Home-/KNX-System** mit zentraler Steuerungsmöglichkeit
- Glasfaserverkabelung und Kabelplus-Anbindung
- hochwertige Ziegelmassivbauweise mit sehr gutem Schallschutz
- Vorbereitung für eine Alarmanlage
- einbruchhemmende Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung
- ressourcenschonende und zukunftsorientierte Gebäudetechnik

Damit verbindet das Refugium Sonnberg gehobenen Wohnkomfort mit einem nachhaltigen und energieeffizienten Gebäudekonzept.

**Hochwertige Ausstattung mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten**

Auch bei der Innenausstattung steht Qualität im Mittelpunkt. Zeitlose Materialien, elegante Details und ausgewählte Markenprodukte schaffen ein hochwertiges Ambiente.

Insbesondere für Badezimmer und WCs stehen verschiedene **Design- und Ausstattungslinien** zur Auswahl. Dazu gehören unter anderem:

- hochwertige Wand- und Bodenfliesen
- Design-Armaturen von **Damixa**
- Sanitärkeramik und Badlösungen von **Villeroy & Boch**

Weitere Ausstattungsmerkmale sind:

- edles **Eichenparkett im französischen Fischgrät**
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Raffstores bzw. Rollläden
- großzügige Hebeschiebetüren
- Insektenschutz an Fenstern und Hebeschiebetüren
- hochwertige Design-Innentüren
- Kaminanschluss
- Vorbereitung für E-Mobilität
- begrüntes Stiegenhaus und hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche

So entsteht ein Wohnumfeld, das modernes Design mit langlebiger Qualität und individuellem Komfort verbindet.

**Tiefgarage und praktische Nebenflächen**

Eine hauseigene Tiefgarage bietet den Bewohnern komfortable und sichere Stellplatzmöglichkeiten.

Zur Auswahl stehen:

- **5 Einzelstellplätze** mit ca. 12,80 m² bis 16,22 m² zum Preis von jeweils **EUR 38.500,-**
- **8 großzügige Garagenboxen** mit ca. 35 m² bis 41 m² zum Preis von jeweils **EUR 82.000,-**

Die Garagenboxen bieten Platz für **zwei Fahrzeuge** und verfügen über ein eigenes Garagentor. Dadurch werden zusätzlicher Schutz, Privatsphäre und Komfort gewährleistet.

Eine Vorbereitung für **Elektromobilität** ist ebenfalls vorgesehen.

Darüber hinaus verfügt jede Wohnung über:

- einen eigenen, geräumigen Einlagerungsraum im Keller
- Fahrrad-Aufhängungssysteme im jeweiligen Kellerabteil

Für die Hausgemeinschaft steht zusätzlich ein großzügiger **Fahrrad- und Kinderwagenraum** zur Verfügung.

Detaillierte Informationen zu den Ausstattungsvarianten und Materialien sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der Verkaufsbroschüre zu entnehmen.

**Perchtoldsdorf – Wohnen zwischen Natur und Stadt**

**Perchtoldsdorf** gehört zu den gefragtesten Wohnlagen südlich von Wien. Die Verbindung aus Weinbergen, Wienerwald, Grünruhelage und einer ausgezeichneten Nahversorgung macht den Ort zu einem beliebten Lebensmittelpunkt für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig rasch in Wien sein möchten.

Die Lage an der **Sonnbergstraße** bietet genau diese Kombination: Ruhe und Erholung im direkten Wohnumfeld, verbunden mit der Nähe zur Wiener Stadtgrenze und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

**Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

Auch im Alltag profitieren die Bewohner von kurzen Wegen:

- Bushaltestelle **„Perchtoldsdorf Freizeitzentrum“** in etwa 1 Gehminute Entfernung

- VOR-Buslinien **256 und 259** mit Verbindungen Richtung Wien-Liesing, Mödling und Umgebung

- Ortsbuslinien **1 und 2** innerhalb von Perchtoldsdorf

- Straßenbahnlinie **60** ab Rodaun mit Verbindung nach Wien-Hietzing

- Bahnhof Perchtoldsdorf mit Schnellbahnverbindungen **S2, S3 und S4**

- Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung

- Heurige, Cafés und Restaurants im charmanten Ortszentrum

- **Wienerwald, Weinberge und Perchtoldsdorfer Heide** in unmittelbarer Nähe

Damit bietet das Refugium Sonnberg eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

**Fertigstellung Anfang 2027**

Die Fertigstellung des Projekts ist für **Anfang 2027** vorgesehen.

Aufgrund der Beschränkung auf lediglich acht Wohneinheiten bietet sich hier die Möglichkeit, sich frühzeitig eine der exklusiven Eigentumswohnungen zu sichern.

**Provisionsfrei für den Käufer.**

Das Refugium Sonnberg richtet sich an Menschen, die Wert auf**hochwertige Architektur, moderne Technik, Nachhaltigkeit, Privatsphäre und eine besondere Wohnlage** legen.

**Voraussichtliche Betriebskosten**

Die Betriebskosten werden voraussichtlich bei etwa **EUR 2,50 bis EUR 2,80 pro m² Wohnfläche** liegen. Die Höhe der Reparaturrücklage wird noch bekanntgegeben.

**Nebenkosten**

- **Grundbucheintragung:** 1,1 % des Kaufpreises
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises
- **Maklerprovision:** provisionsfrei für den Käufer
- **Kaufvertragshonorar:** 1 % zzgl. Barauslagen und USt.

Die Errichtung und Abwicklung des Kaufvertrages erfolgt durch**Rechtsanwältin Mag. Christina Juritsch, Theaterplatz 4, 2500 Baden**.

**Weitere Unterlagen**

Bei konkretem Interesse können selbstverständlich weitere Projektunterlagen zur Verfügung gestellt werden, darunter beispielsweise:

- Grundbuchsauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Protokolle von Eigentümerversammlungen, sofern vorhanden
- weitere projektbezogene Unterlagen

**Refugium Sonnberg – ein exklusiver Rückzugsort für alle, die modernes Wohnen, Ruhe und die Nähe zu Wien miteinander verbinden möchten.**

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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap