

Seltene Gelegenheit: Winzerhaus auf uneinsehbarem Grundstück | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26280

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kriegsherrgasse 22
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	35,00 m ²
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Papacek

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 664 410 71 17
H +43 664 410 71 17

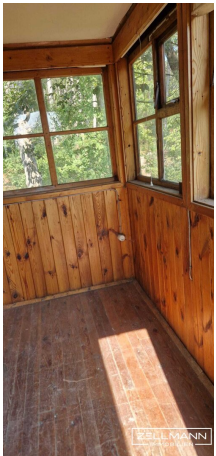
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





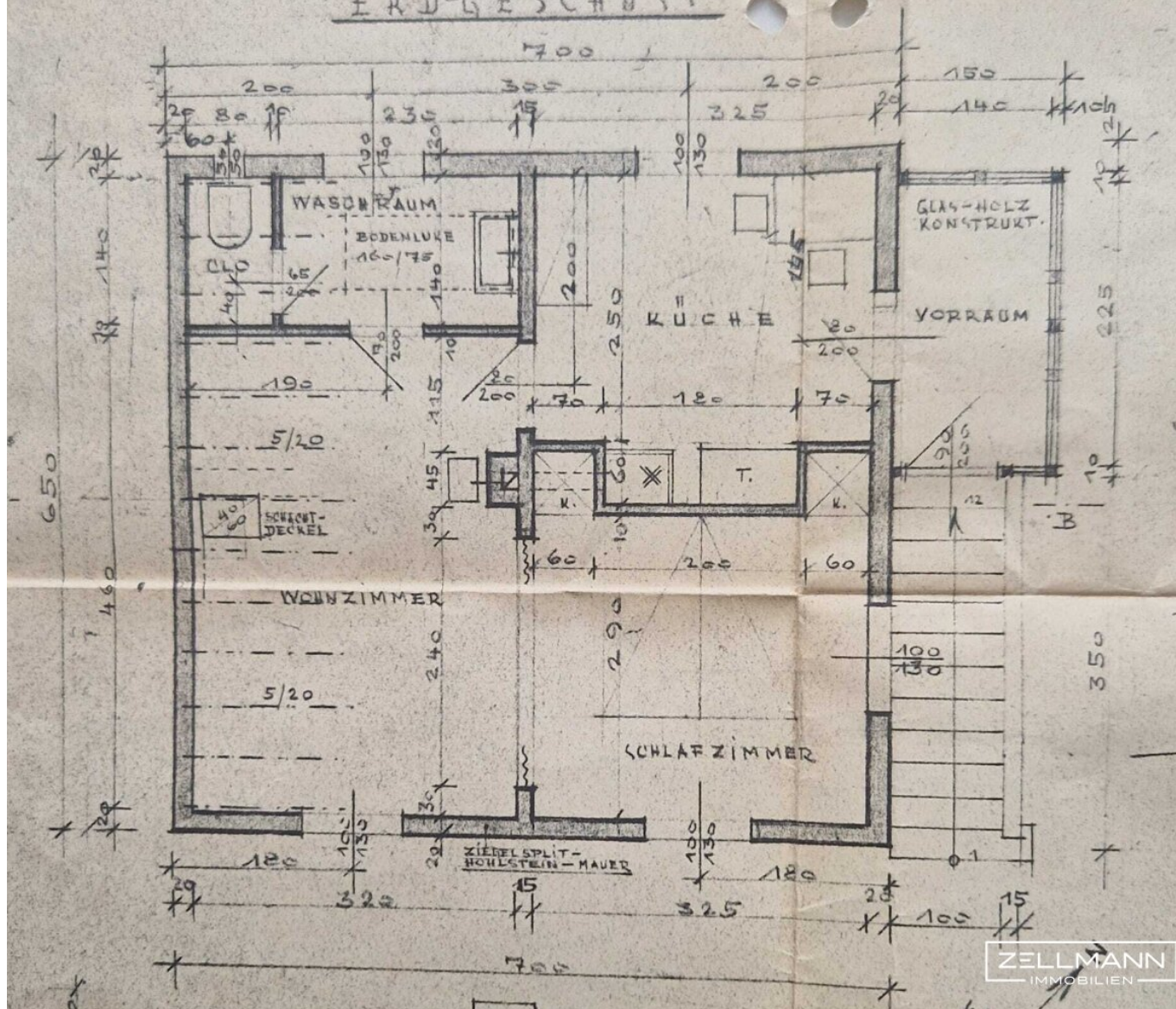


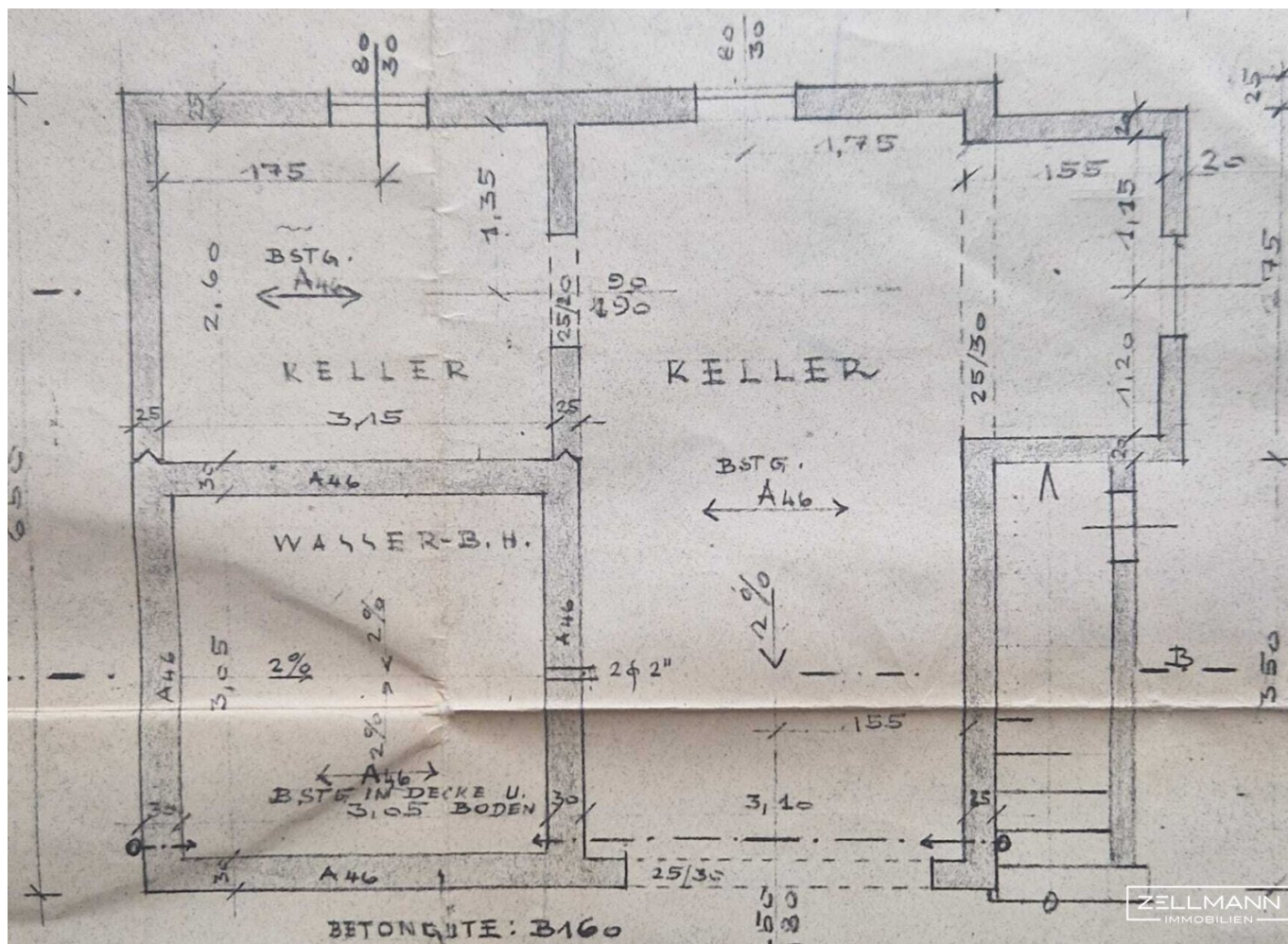


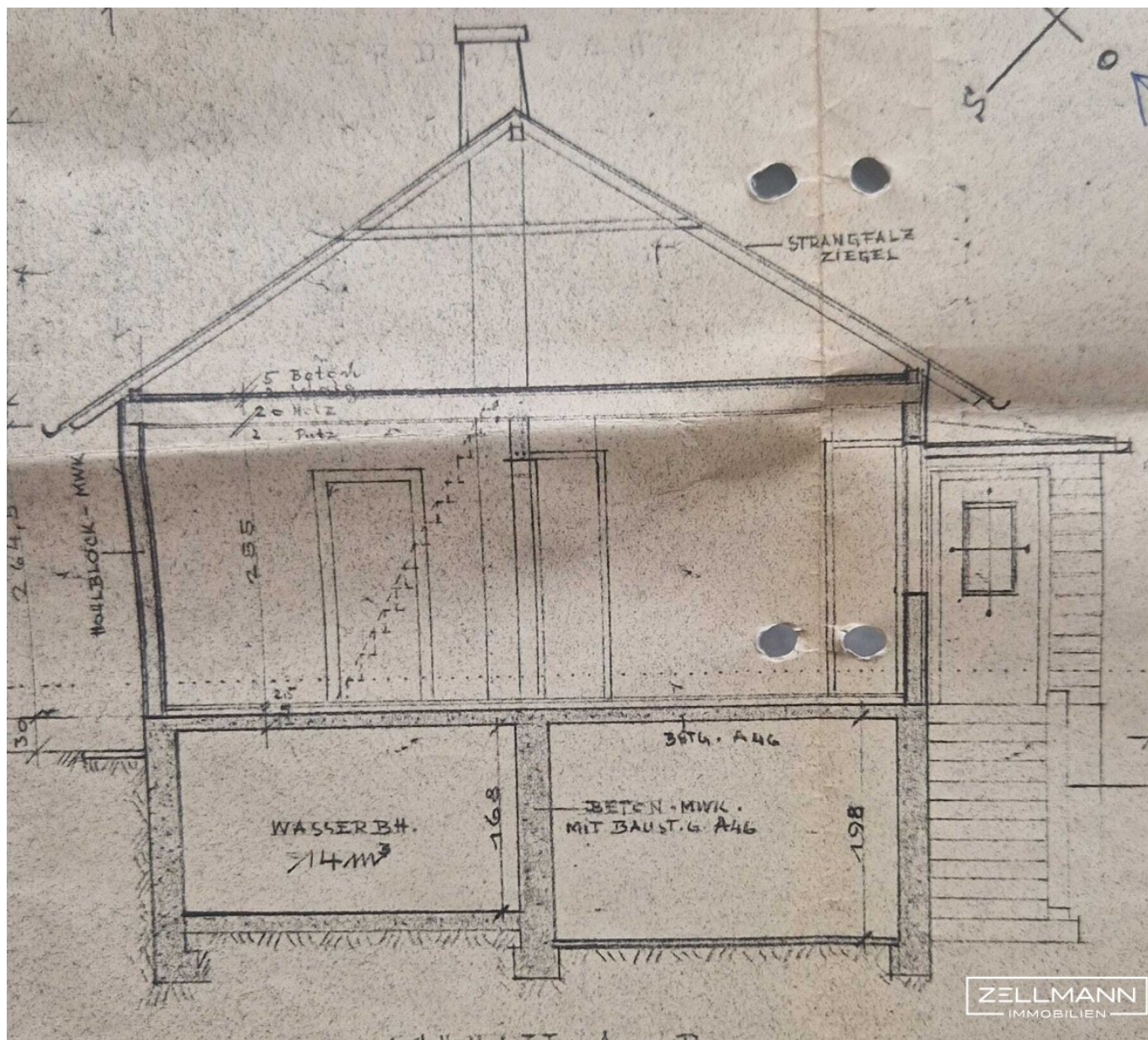




Erdgeschoss









Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft ist ein wahres Juwel für Naturliebhaber und all jene, die Ruhe und Erholung in unmittelbarer Nähe zur Großstadt suchen. Das uneinsehbare Grundstück mit einem charmanten Winzerhaus aus den 1950er Jahren bietet genau das.

Nur rund **5 Autominuten vom Marktplatz Perchtoldsdorf** entfernt, liegt das Anwesen idyllisch eingebettet zwischen Weinbergen und dem nahegelegenen Föhrenwald. Ein wunderschöner Fernblick über Perchtoldsdorf und das Wiener Becken lädt zum Verweilen ein.

Das in Massivbauweise errichtete Haus verfügt über eine bestehende Stromversorgung. Das Gebäude umfasst ca. **50 m² Wohnfläche** sowie ca. **30 m² Kellerfläche**. Zusätzlich ist eine **Wasserzisterne** vorhanden.

Das Haus kann vollständig saniert werden, ein weiterer Ausbau ist laut Flächenwidmungsplan jedoch nicht möglich.

Besonders interessant ist dieses Angebot für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Genießer, die die Einzigartigkeit eines Winzerhauses inmitten der Weinberge schätzen. Auch für Wiener, die eine Rückzugsmöglichkeit oder ein Wochenendrefugium in unmittelbarer Nähe zur Stadt suchen, ist diese Liegenschaft ideal. Familien mit größerem Platzbedarf oder Investoren auf der Suche nach Ausbaupotenzial werden hier hingegen nicht die passende Immobilie finden.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <700m

Apotheke <1.400m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.175m
Höhere Schule <6.225m
Universität <7.225m

Nahversorgung

Supermarkt <1.450m
Bäckerei <1.425m
Einkaufszentrum <2.875m

Sonstige

Bank <1.425m
Geldautomat <1.425m
Post <1.425m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <800m
U-Bahn <4.775m
Straßenbahn <1.800m
Bahnhof <1.925m
Autobahnanschluss <2.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap