

**Ein Garten zum Verlieben – großzügiges Wohnen mit viel
Privatsphäre & zwei Garagenplätzen | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26300

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	198,00 m ²
Keller:	4,31 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	272,31 €
USt.:	27,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



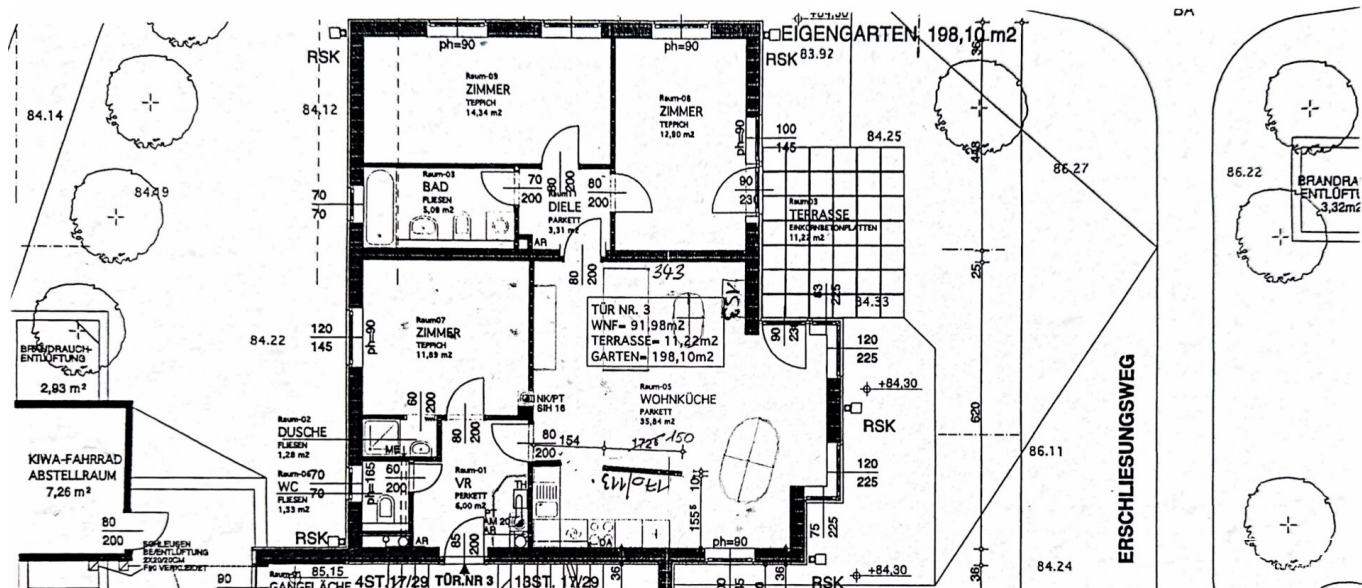
Christian Zellmann

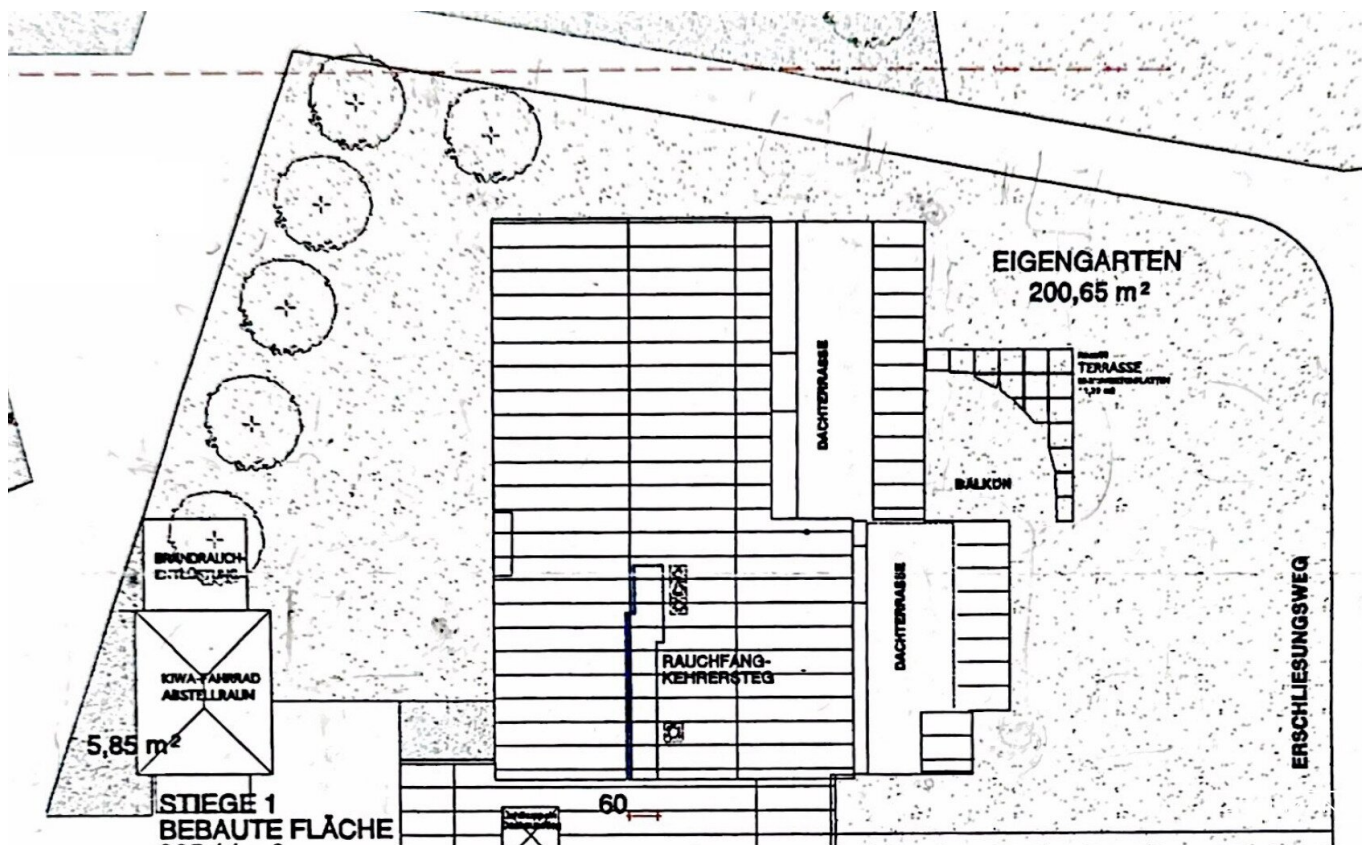
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.











GARTENWOHNUNG IN PERCHTOLDS DORF

Wohnung im Erdgeschoss mit
Terrasse, Eigengarten, Kellerabteil
und 2 KFZ-Abstellplätzen

-  ca. 93 m² Wohnnutzfläche
-  4 Zimmer
-  ca. 11 m² Terrasse
-  ca. 200,65 m² Eigengarten
-  Badezimmer mit Badewanne
-  2 Toiletten
-  Schrank-/Hauswirtschaftsraum
mit Waschmaschinenanschluss
(ursprünglich als Badezimmer
mit Dusche konzipiert)
-  Kellerabteil ca. 4,3 m²
-  2 KFZ-Abstellplätze



WERTSCHÄTZUNG VERBINDET.

Die dargestellten Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Illustration.
Änderungen und Abweichungen vorbehalten.

ZUGEHÖRIG

- Kellerabteil ca. 4,3 m²
- 2 KFZ-Abstellplätze

Objektbeschreibung

WOHNEN WIE IM EIGENEN HAUS – TRAUMHAFTER EIGENGARTEN, VIER ZIMMER & ZWEI GARAGENPLÄTZE IN PERCHTOLDSDORF

Die Terrassentür öffnen, ins Grüne gehen und den Alltag hinter sich lassen: Diese gepflegte **4-Zimmer-Gartenwohnung in Perchtoldsdorf** verbindet ein durchdachtes Raumangebot mit einem besonders schönen privaten Rückzugsort im Freien.

Auf rund **92 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung Platz für gemeinsames Leben und individuelle Freiräume. Das besondere Highlight liegt unmittelbar davor: ein **wunderschöner, sehr ruhig gelegener Eigengarten mit rund 198 m²**. Gewachsene Bepflanzung, eine geschützte Atmosphäre und die direkt angeschlossene Terrasse schaffen ein Wohngefühl, das an ein eigenes Haus erinnert.

Ergänzt wird dieses Angebot durch **zwei zur Wohnung gehörende Garagenplätze**, ein Kellerabteil und eine komfortable Ausstattung – eine angenehme Verbindung aus Wohnen im Grünen und praktischen Vorteilen im Alltag.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Objekt:** gepflegte Gartenwohnung im Erdgeschoss, Wohnungseigentum
- **Wohnfläche:** ca. **92 m²**
- **Raumangebot:** **4 Zimmer**, davon ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit rund 36 m²
- **Eigengarten:** ca. **198 m²**, wunderschön eingewachsen und sehr ruhig gelegen
- **Terrasse:** ca. **12 m²**, direkt vom Wohnbereich erreichbar und teilweise geschützt
- **Parken:** **2 Garagenplätze**
- **Sanitär:** Badezimmer mit Badewanne sowie insgesamt 2 Toiletten

- **Zusätzlicher Raum:** derzeit als Schrank- bzw. Hauswirtschaftsraum genutzt, mit Waschmaschinenanschluss
- **Keller:** eigenes Kellerabteil mit ca. 4,31 m²
- **Heizung:** Etagenheizung mit Fußbodenheizung
- **Fenster und Beschattung:** 3-fach verglaste Fenster und elektrische Außenbeschattung
- **Weitere Ausstattung:** Parkett- und Fliesenböden, Alarmanlage sowie Lift in der Wohnanlage
- **Gebäude:** Massivbauweise, Baujahr ca. 2000

WOHNEN MIT LICHT, FREIRAUM UND DIREKTEM GARTENBEZUG

Der rund **36 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich** bildet den gemeinsamen Mittelpunkt der Wohnung. Die offene Küche mit Bartresen verbindet sich mit dem Essplatz und einer gemütlichen Wohnzone zu einem Raum, in dem Kochen, Gespräche und gemeinsame Zeit ganz selbstverständlich zusammenfinden.

Mehrere Fensterflächen und Terrassentüren bringen Tageslicht in den Raum und öffnen den Blick ins Grüne. Besonders angenehm ist der **direkte Ausgang auf die Terrasse und in den eigenen Garten**. In den warmen Monaten wird der Außenbereich so zur natürlichen Erweiterung des Wohnzimmers.

VIER ZIMMER – EIN GRUNDRISS FÜR UNTERSCHIEDLICHE LEBENSPHASEN

Neben dem offenen Wohnbereich stehen **drei weitere Zimmer** zur Verfügung. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer: Die Räume lassen sich entsprechend den persönlichen Bedürfnissen nutzen und bieten sowohl Familien als auch Paaren mit zusätzlichem Platzbedarf unterschiedliche Möglichkeiten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Insgesamt verfügt die Wohnung über

zwei Toiletten. Ein weiterer Raum, ursprünglich als zweites Badezimmer mit Dusche vorgesehen, wird derzeit als Schrank- bzw. Hauswirtschaftsraum genutzt und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Eine mögliche Rückführung zur ursprünglich vorgesehenen Nutzung wäre hinsichtlich der vorhandenen Installationen und der erforderlichen Maßnahmen gesondert zu prüfen.

Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten innerhalb der Wohnung und das eigene Kellerabteil ergänzen das Raumangebot.

BAUWEISE, AUSSTATTUNG UND HEIZUNG

Die um das Jahr **2000 errichtete Wohnanlage** wurde in Massivbauweise ausgeführt. Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verfügt über Parkett- und Fliesenböden. Beheizt wird sie über eine Etagenheizung mit **Fußbodenheizung**.

Zur Ausstattung zählen außerdem **3-fach verglaste Fenster, elektrische Außenbeschattung und eine Alarmanlage**. Ein Lift ist innerhalb der Wohnanlage vorhanden.

Nach den vorliegenden Objektinformationen wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Arbeiten am Gebäude durchgeführt. Genannt werden Maßnahmen an Fenstern sowie Terrassen- und Balkontüren und Sanierungsarbeiten an Dachstuhl, Außenputz und Wärmeschutz.

DER EIGENGARTEN – EIN WUNDERSCHÖNER RÜCKZUGSORT IN RUHIGER LAGE

Das besondere Highlight dieser Wohnung ist ihr **rund 198 m² großer, sehr ruhig gelegener Eigengarten**. Gewachsene Hecken, Sträucher und Bäume geben ihm Struktur, schaffen eine angenehme Abschirmung und verleihen dem Außenbereich eine private, wohnliche Atmosphäre.

Hier findet vieles seinen Platz: ein Frühstück im Freien, ein ruhiger Nachmittag mit einem Buch, Zeit mit der Familie oder ein kleines Gartenprojekt. Die Kombination aus Grünflächen, Bepflanzung und unterschiedlichen Gartenbereichen eröffnet vielfältige Möglichkeiten, ohne die bestehende Gartengestaltung grundlegend verändern zu müssen.

Die **rund 12 m² große Terrasse** schließt unmittelbar an den Wohnbereich an. Ein Teil der Fläche ist durch den darüberliegenden Balkon geschützt. Weil sich der Garten über mehrere Seiten der Wohnung erstreckt, entsteht ein besonders unmittelbarer Bezug zwischen den Innenräumen und dem eigenen Grün.

ZWEI GARAGENPLÄTZE UND PRAKTISCHE NEBENFLÄCHEN

Zur Wohnung gehören **zwei Garagenplätze**. Damit stehen zwei geschützte Abstellmöglichkeiten zur Verfügung – ein praktischer Vorteil für Haushalte mit zwei Fahrzeugen und eine wertvolle Ergänzung zum Wohnangebot.

Ein **eigenes Kellerabteil mit rund 4,31 m²** bietet zusätzlichen Stauraum für Gegenstände, die nicht täglich benötigt werden.

PERCHTOLDSORF – PRIVATES GRÜN UND GUTE ALLTAGSTAUGLICHKEIT

Die Wohnung liegt in einem von Wohnbebauung und Grün geprägten Umfeld in Perchtoldsdorf. Der ruhige Garten bietet einen angenehmen Rückzugsort, während sich Nahversorgung, medizinische Einrichtungen, Schulen und Kindergärten im näheren Umfeld befinden.

Auch öffentliche Verkehrsmittel sind laut den vorliegenden Standortangaben in der Nähe vorhanden: Eine Bushaltestelle wird mit rund 125 m und ein Bahnhof mit rund 200 m Entfernung ausgewiesen. Diese Entfernungen sind **ungefähre Luftlinienangaben** und keine tatsächlichen Gehstrecken.

So verbindet die Lage einen privaten Lebensmittelpunkt im Grünen mit einer praktischen Infrastruktur für den Alltag.

UNSER RESÜMEE

Diese Gartenwohnung verbindet **vier Zimmer, einen offenen Wohnbereich und einen wunderschönen, sehr ruhig gelegenen Eigengarten** zu einem stimmigen Zuhause. Die direkte Verbindung zwischen Wohnraum, Terrasse und Grünfläche prägt ihren besonderen Charakter.

Zusammen mit den **zwei Garagenplätzen** und den praktischen Nebenräumen entsteht ein Angebot für Menschen, die gerne im Grünen wohnen und dabei die Vorteile einer Eigentumswohnung genießen möchten.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Eine Immobilie zu kaufen ist eine persönliche und weitreichende Entscheidung. Deshalb nehmen wir uns Zeit für Ihre Fragen, stellen Ihnen die verfügbaren Unterlagen transparent zur Verfügung und begleiten Sie mit einer nachvollziehbaren, gewissenhaften Beratung.

Besichtigungen finden bei uns **unverbindlich, ohne Zeitdruck und ohne Verkaufsdruck** statt. Gerade bei dieser Wohnung lohnt es sich, den Garten und das Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich persönlich auf sich wirken zu lassen.

Unsere Betreuung reicht von der ersten Information über das Kaufanbot und die organisatorische Begleitung der Vertragsabwicklung bis zur persönlichen Übergabe. Dazu gehören auch die Erstellung eines Übergabeprotokolls, eine fotografische Dokumentation und die Unterstützung bei erforderlichen Ummeldungen. Auch nach dem Abschluss bleiben wir Ihr Ansprechpartner.

RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen der Eigentümerseite und Dritter. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der übermittelten Informationen kann keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Schematische Grundrissdarstellungen dienen der Orientierung. Maßgeblich sind die zugehörigen Originalunterlagen und der tatsächliche Bestand. Eine dargestellte oder beschriebene alternative Raumnutzung stellt keine technische oder behördliche Zusicherung dar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Aufgrund einer ständigen Geschäftsbeziehung zur Abgeberseite besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen Richtpreis. Beim Erwerb fallen zusätzliche Kaufnebenkosten an; Einzelheiten sind der gesonderten Kosten- und Nebenkostenübersicht zu entnehmen.

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

In den vorliegenden Objektinformationen werden folgende Energieangaben ausgewiesen:

- **Heizwärmebedarf (HWB):** 67,5 kWh/m²a, Klasse C
- **Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE):** 1,15, Klasse C
- **Angegebene Gültigkeit:** bis 30.11.2033

Maßgeblich sind die Angaben im zugehörigen Energieausweis. Dessen Vorlage und Aushändigung richten sich nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 (EAVG 2012).

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin nutzen Sie bitte die beim Angebot angeführten Kontaktmöglichkeiten. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihre Telefonnummer und Ihre E-Mail-Adresse an, damit wir Ihr Anliegen zuordnen und die weitere Abstimmung persönlich mit Ihnen vornehmen können.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen und begleiten Sie bei den nächsten Schritten.

Mit herzlichen Grüßen

Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN

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](#)

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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap