

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -
PERCHTOLDSDORF - Ein Traumgrundstück mit
Seltenheitswert in Toplage!**



Objektnummer: 617

Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

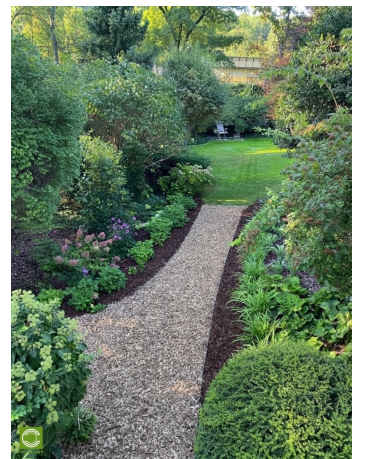


Christoph CHROMECEK

CCI Immobilienentwicklung GmbH
Wiener Gasse 11
2380 Perchtoldsdorf

H +43 664 139 29 00

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















Objektbeschreibung

PERCHTOLDSDORF - Ein Traumgrundstück mit Seltenheitswert in Toplage!

IHR PRIVATES FAMILIENREFUGIUM IN PERCHTOLDSDORF FÜR EXKLUSIVE ANSPRÜCHE

Einzigartige Rarität am Begrischpark: Traumgrundstück in absoluter Ruhelage mit kleinem Altbestand – ideal für ein bis vier Wohneinheiten

Das Objekt im Überblick

- **Lage:** Absolute Sackgassen-Ruhelage, direkt am **Begrischpark**, Ortszentrum in wenigen Gehminuten erreichbar
- **Ausrichtung:** Perfekte Ost-Süd-West-Ausrichtung für ganztägige Sonne
- **Straßenfront:** Beeindruckende **ca. 37 Meter** – ideal für repräsentative Zufahrten
- **Besonderheit:** Leichte Anhöhe mit charakteristischem Föhrenbestand, geschützte ACo-Zone
- **Widmung:** **BW-2WE** (Bauland-Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten), **25%** Verbauung, Bauklasse (Bkl) **I, II, offene Bauweise**
- **Das Besondere:** Das Grundstück ist **teilbar** – perfekt für ein Generationenprojekt!

Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage! Nur selten kommt eine Liegenschaft dieser Güteklasse auf den Markt. In einer absolut ruhigen, exklusiven Sackgasse gelegen, grenzt dieses Traumgrundstück nahezu direkt an den idyllischen **Begrischpark**. Trotz dieser Oase der absoluten Privatsphäre erreichen Sie das historische Zentrum von Perchtoldsdorf mit seinen erstklassigen Heurigen

und Geschäften in nur wenigen Minuten bequem zu Fuß.

Eine noble, leichte Anhöhe und der wunderschöne Altbaumbestand – geprägt von den für die Region so typischen Föhren – verleihen diesem Grundstück seinen ganz besonderen Charme. Dank der perfekten **Ost-Süd-West-Ausrichtung** genießen Sie hier von morgens bis abends optimale Licht- und Sonnenverhältnisse. Mit einer außergewöhnlich breiten **Straßenfront von rund 37 Metern** bietet das Areal optimale maximale Flexibilität und ist dazu für anspruchsvolle architektonische Planungen optimal konfiguriert.

Der absolute Wert: Raum für Ihre Visionen (oder zwei Generationen)

Während sich auf der Liegenschaft ein sehr gepflegter und voll funktionstüchtiger Bungalow befindet, liegt das wahre Potenzial im Grund und Boden. Die attraktive Widmung **BW-2WE** erlaubt die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten, bei einer Realteilung des Grundstückes auf zwei selbständige Grundstücke, sind bis zu vier Wohneinheiten möglich.

Da das Grundstück **vollständig teilbar** ist, bietet sich hier auch die seltene Gelegenheit, ein **exklusives Generationenprojekt („Jung & Alt“)** zu realisieren:

Errichten Sie **zwei eigenständige Luxusvillen** nebeneinander – so genießen Sie maximale Nähe zur Familie bei gleichzeitiger, absoluter Privatsphäre für beide Parteien. **Alternativ** bietet das Areal ausreichend Platz für **eine einzige, majestätische Traumvilla** mit weitläufigem Prachtgarten.

Zudem befindet sich das Areal in der geschützten **ACo-Zone** (Schutzzone zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes). Dieser besondere Schutzstatus ist wohl etwas fordernder in der Planung, garantiert aber, dass der grüne, noble und unverwechselbare Charakter der Nachbarschaft dauerhaft und wertbeständig gesichert bleibt.

Der bestehende Bungalow (Altbestand)

Für die Übergangszeit bis zum Beginn Ihrer Bauphase, zur Vermietung oder zur Eigennutzung steht ein charmanter, kompakter Bungalow mit **rund 135 m² Wohnfläche** zur Verfügung. Das Haus ist ideal auf die Bedürfnisse von **2 Personen** zugeschnitten und bietet folgende Raumaufteilung:

- **Einladender Vorraum** und eine begehbare Garderobe
- **Offene Wohnküche** sowie ein behaglicher Wohnraum mit **Kamin**
- **Weitere Räume:** 1 Schlafzimmer und 1 zusätzliches Arbeitszimmer

- **Bäder und Toiletten:** Duschbad mit Toilette sowie eine extra Toilette für Gäste
- **Wellness-Bereich:** Eigener Sportraum mit **Sauna** und Dusche inklusive direktem Ausgang ins Grüne
- **Praktische Nebenräume:** Begehbare Schrankraum, Waschraum
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Parken:** Eine eigene Garage für 1 PKW ist ebenfalls vorhanden

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, sich ein **wahres Immobilienjuwel** in einer der begehrtesten Prominenten- und Weinbaugemeinden direkt an der Wiener Stadtgrenze zu sichern. Dieses Objekt ist weit mehr als nur ein Grundstück – es ist das Fundament für Ihren Familiensitz über Generationen hinweg.

Nähere Unterlagen zu diesem Objekt sowie den Kaufpreis dieser einzigartigen Liegenschaft erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage.

Herzlichst Ihr

C.CHROMECEK ... forliving.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap