

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -
PERCHTOLDS DORF - EXKLUSIVES BUNGALOW-JUWEL
IN TOPLAGE!**



Objektnummer: 633

Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
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.

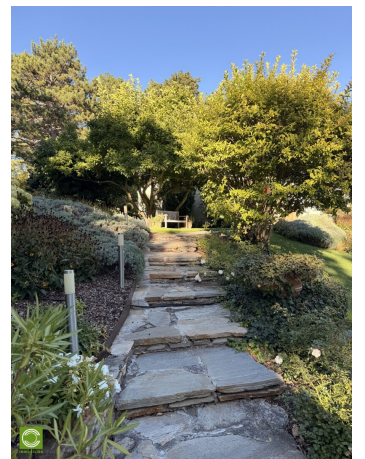














Objektbeschreibung

EXKLUSIVES BUNGALOW-JUWEL IN PERCHTOLSDORF

Sofortiges Wohnglück mit sensationellem Grundstückswert am Begrischpark

Einzigartiger Wohnraum in absoluter Ruhelage: Hier erwartet Sie ein sofort bezugsbereiter, top-gepflegter Bungalow auf einem traumhaften, wertstabilen und parkähnlichem Prachtgrundstück in einer der begehrtesten Lagen direkt an der Wiener Stadtgrenze.

Das Objekt im Überblick

- **Der Bungalow:** Ca. **135 m² optimierte Wohnfläche**, perfekt für 2 Personen, mit eigenem Wellnessbereich (Sauna, Sportraum) und Kamin.
- **Die Lage:** Absolute Sackgassen-Ruhelage, direkt am **Begrischpark**, Ortszentrum in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **Das Grundstück:** Traumhafte **Ost-Süd-West-Ausrichtung** für ganztägige Sonne, leichte Anhöhe mit charakteristischem Föhrenbestand.
- **Das Potenzial:** Beeindruckende ca. **37 Meter Straßenfront**, vollständig teilbares Grundstück (BW-2WE, 25% Verbauung, Bauklasse I, II).

Objektbeschreibung

Ihr privates Refugium: Der charmante Bungalow zum Sofortbezug

Im Mittelpunkt dieser Liegenschaft steht ein **sehr gepflegter und voll funktionstüchtiger Bungalow**, der ideal auf die Bedürfnisse von anspruchsvollen Paaren zugeschnitten ist. Mit rund 135 m² Wohnfläche bietet er behaglichen Komfort auf einer Ebene (Sportraum mit Sauna und Waschraum im Keller):

- **Wohnen & Genießen:** Eine offene Wohnküche und ein gemütlicher Wohnraum mit

Kamin laden zu entspannten Abenden ein.

- **Raumaufteilung:** Einladender Vorraum mit begehbare Garderobe, ein Schlafzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer.
- **Wellness im eigenen Haus:** Ein eigener Sportraum mit Sauna, Dusche und direktem Ausgang ins Grüne sorgt für Urlaubsflair im Alltag.
- **Komfort & Extras:** Duschbad/WC, Gäste-WC, begehbare Schrankraum, Waschraum, Gasbetagenheizung und eine eigene PKW-Garage.

Ob als sofortiger Hauptwohnsitz, als komfortabler Rückzugsort für die Übergangszeit oder als hochwertige Vermietung – dieses Haus ist sofort einsatzbereit.

Der wahre Luxus: Ein Grundstück mit unschätzbarem Seltenheitswert

Während Sie den Komfort des Bungalows genießen, investieren Sie gleichzeitig in ein **Immobilienjuwel der Extraklasse**. Das Grundstück besticht durch seine absolute Premium-Lage in einer noblen Sackgasse direkt am idyllischen Begrischpark.

Die leichte Anhöhe, der geschützte Altbaumbestand mit regionstypischen Föhren und die perfekte Sonnenlage von morgens bis abends machen dieses Areal zu einer absoluten Rarität. Dank der geschützten ACo-Zone bleibt der noble Charakter der Nachbarschaft dauerhaft und **wertbeständig gesichert**.

Raum für zukünftige Visionen und Generationen

Der Grund und Boden bietet Ihnen ein enormes Wertpotenzial für die Zukunft. Da das Grundstück **vollständig teilbar** ist (breite Straßenfront von ca. 37 Metern), stehen Ihnen alle Optionen offen:

- **Bestehen lassen & Genießen:** Den Bungalow und den weitläufigen Prachtgarten in absoluter Privatsphäre nutzen.
- **Das Generationenprojekt:** Errichtung von zwei eigenständigen Luxusvillen nebeneinander – für maximale Nähe zur Familie bei perfekter Privatsphäre.

- **Das Investment:** Durch eine Realteilung sind auf dem Areal insgesamt bis zu vier Wohneinheiten realisierbar.

Sichern Sie sich dieses Fundament für exklusive Ansprüche – ein Wohntraum für heute und eine sichere Wertanlage für Generationen.

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