# CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - PERCHTOLDSDORF - 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.



















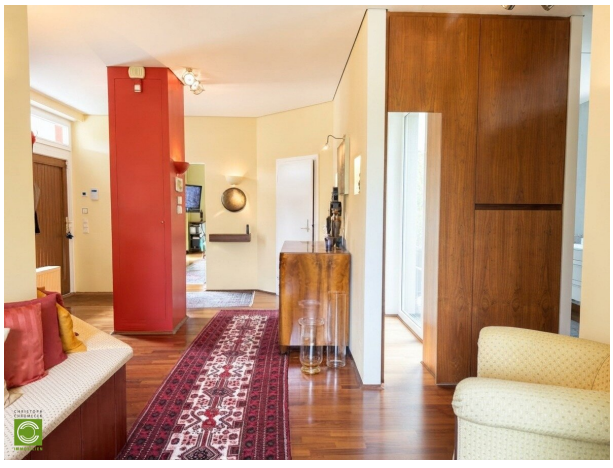







PHYSIOTHERAPY – PATHOTHERAPY















# Objektbeschreibung

# EXKLUSIVES BUNGALOW-JUWEL IN PERCHTOLSDORF

## Sofortiges Wohnglück mit sensationellem Grundstückswert am Begrischpark

**Einzigartiger Wohntraum 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 begehbarer 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, begehbarer Schrankraum, Waschraum, Gasetagenheizung 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 einizigartigen 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