

Lichtdurchflutetes Architektenhaus in Perchtoldsdorf mit großem Garten, Naturteich & Terrasse



Objektnummer: 8485/86

Eine Immobilie von SR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	161,09 m²
Nutzfläche:	205,35 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	44,26 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sara Rexhepi

SR Exklusiv Immobilien







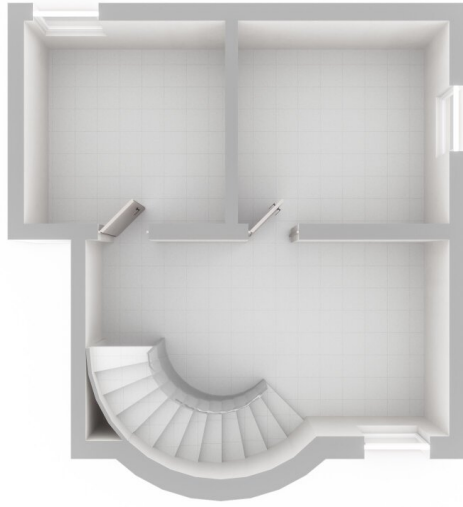












Objektbeschreibung

Architektur, Licht und Natur in besonderer Balance

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Perchtoldsdorf verbindet individuelle Architektur mit Großzügigkeit, Ruhe und einem hohen Maß an Privatsphäre.

Auf rund **818 m² Grundfläche** stehen ca. **161,09 m² Wohnfläche** sowie insgesamt ca. **205,35 m² Nutzfläche** zur Verfügung. Großzügige Verglasungen, offene Sichtachsen und unterschiedliche Raumhöhen schaffen eine helle, weitläufige Wohnatmosphäre. Warme Holzelemente, Parkettböden und die markante Treppengestaltung verleihen dem Haus eine eigenständige, zeitlose Handschrift.

Der Wohnbereich öffnet sich direkt zur ca. **29,64 m² großen Terrasse** und in den gewachsenen Garten. Eine vorgelagerte Wasserfläche reflektiert die umliegenden Bäume und verleiht dem Außenbereich eine besondere Ruhe und Tiefe. Ein zusätzlicher **Balkon mit ca. 6,87 m²** erweitert die privaten Freiflächen.

Die Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und verbindet klare Linien mit warmen, natürlichen Materialien. Ein Kamin schafft zusätzliche Atmosphäre und ergänzt die zeitgemäße Haustechnik mit **Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Klimaanlage**. Die Wärmepumpenanlage wurde 2024 im Zuge der Umstellung des Heizsystems installiert.

Aktuell verfügt das Haus über **vier Zimmer**. Der private Bereich umfasst zwei Schlafzimmer, einen begehbaren Kleiderschrank sowie ein derzeit als Arbeitszimmer genutztes weiteres Zimmer. Dieses kann ohne bauliche Anpassung auch als **drittes Schlafzimmer** genutzt werden und bietet damit zusätzliche Flexibilität für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Auf beiden Wohnebenen steht jeweils ein Badezimmer zur Verfügung: Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche, im Obergeschoss ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. **Zwei Toiletten** ergänzen die durchdachte Raumaufteilung.

Besonders prägend ist der großzügige, gewachsene Garten mit ausgewachsenem Baumbestand, Magnolien und Feigenbaum. Der bestehende Naturteich fügt sich selbstverständlich in das Grundstück ein und bietet auf Wunsch Potenzial für eine Weiterentwicklung zu einem **Schwimmbiotop**.

Im unteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein separates **Gartenhaus mit ca. 9 m²**, das bislang als Maleratelier bzw. Werkstatt genutzt wurde. Etwas abseits vom Wohnhaus gelegen, bietet dieser Bereich einen ruhigen Ort für kreatives Arbeiten, ein Homeoffice oder einen persönlichen Rückzugsbereich.

Der ca. **44,26 m² große Keller** bietet zusätzliche Nutzfläche und Raum für Wirtschafts-, Lager- oder Funktionsbereiche. Die ca. **41,20 m² große Carport- und Stellplatzfläche** bietet komfortabel Platz für einen PKW sowie zusätzlichen Raum, beispielsweise für Motorrad oder Moped.

Auch technisch bietet die Immobilie eine durchdachte und zeitgemäße Infrastruktur. Nach Angaben des Eigentümers verfügt das Haus über eine **Cat-6-Hausverkabelung**, die eine leistungsfähige Netzwerkverteilung innerhalb des Gebäudes ermöglicht. Ein bestehender **kabelplus-Anschluss** kann über Modem bzw. Router in die interne Netzwerkstruktur eingebunden werden.

Im Außenbereich stehen nach Eigentümerangaben **400-V-Anschlüsse** zur Verfügung, darunter **CEE-Anschlüsse mit 16 A und 32 A**. Damit bestehen gute Voraussetzungen für unterschiedliche technische Anwendungen und den Betrieb leistungsintensiver Verbraucher. Auch für eine mögliche spätere Installation einer **Wallbox** sind entsprechende Anschlussmöglichkeiten vorhanden; die konkrete Ausführung und technische Eignung sind im Bedarfsfall fachtechnisch zu prüfen.

Ergänzt wird das technische Konzept durch eine vorhandene **Regenwassernutzung**. Das Hauptdach entwässert in einen unter der Terrasse angeordneten Regenwassersammler, aus dem bei Bedarf über eine Gartenpumpe Wasser für die Gartenbewässerung entnommen werden kann. Nach Angaben des Eigentümers werden die Regenwässer des Grundstücks nicht in den Kanal eingeleitet.

Ein Haus mit Charakter – für Menschen, die Architektur, Licht, Natur und Privatsphäre bewusst miteinander verbinden möchten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine individuelle Terminvereinbarung.

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](https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap