

*****Barrierefreies Reihenhaus in Toplage*****



Objektnummer: 1633/581

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	80,19 m²
Keller:	54,37 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	549.700,00 €
Provisionsangabe:	

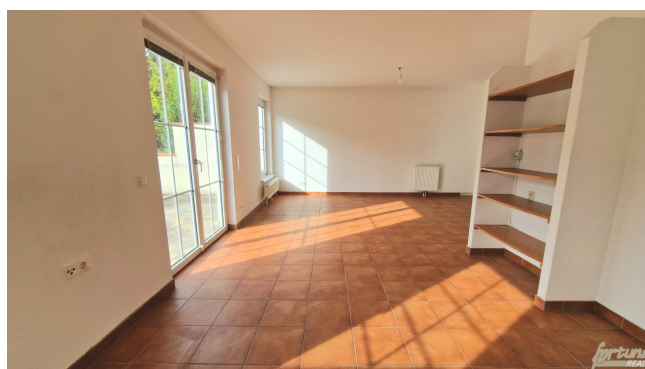
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Eigner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10



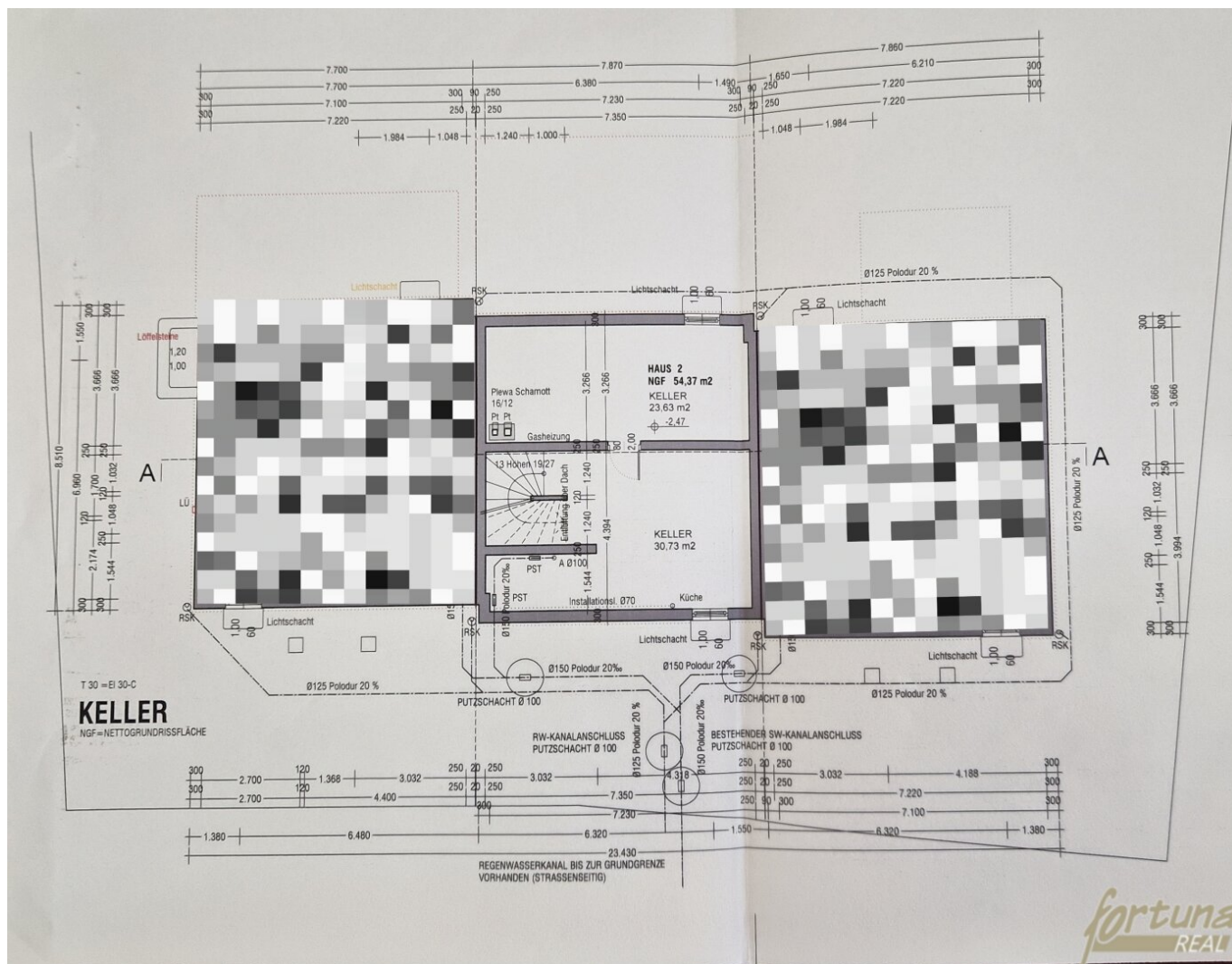


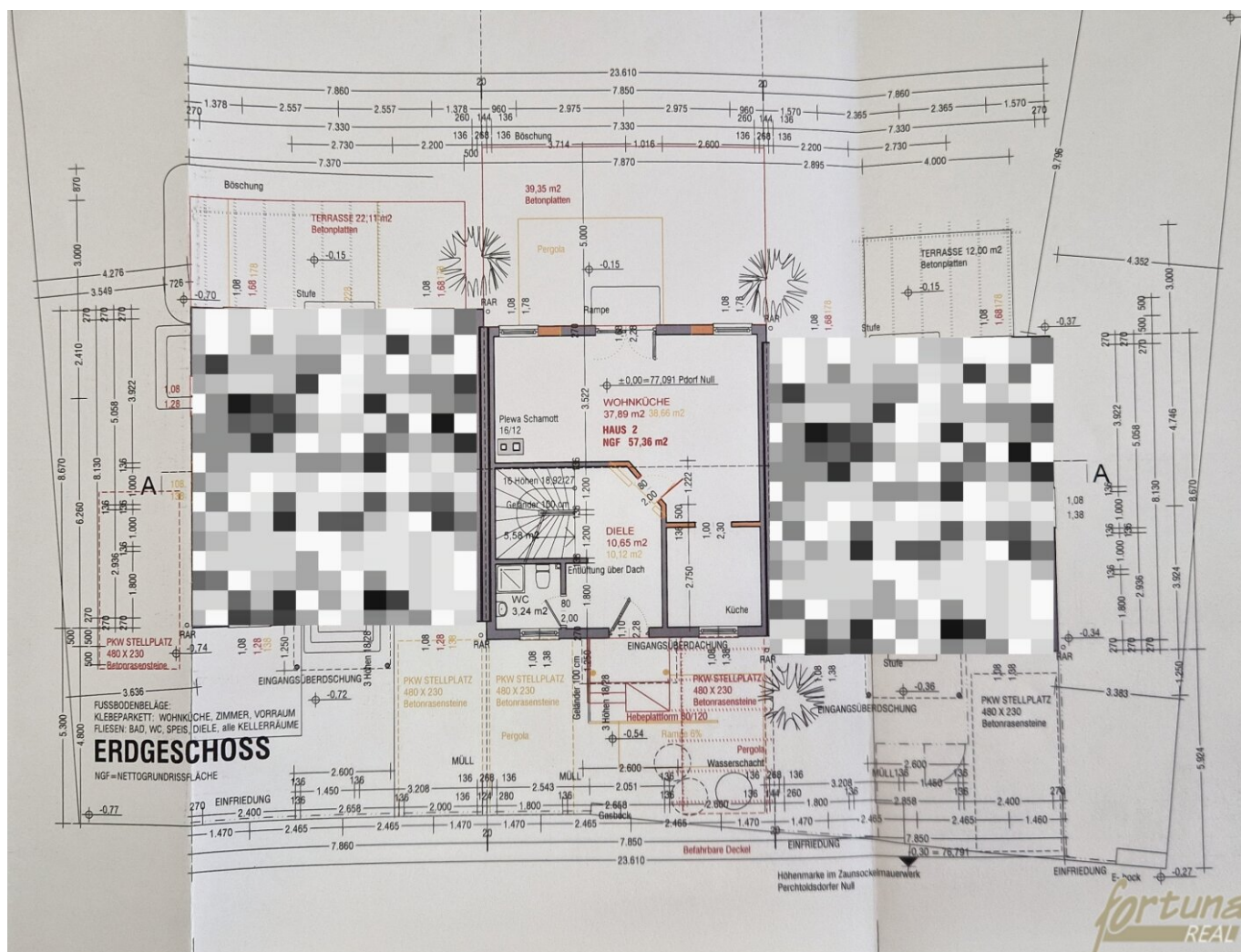


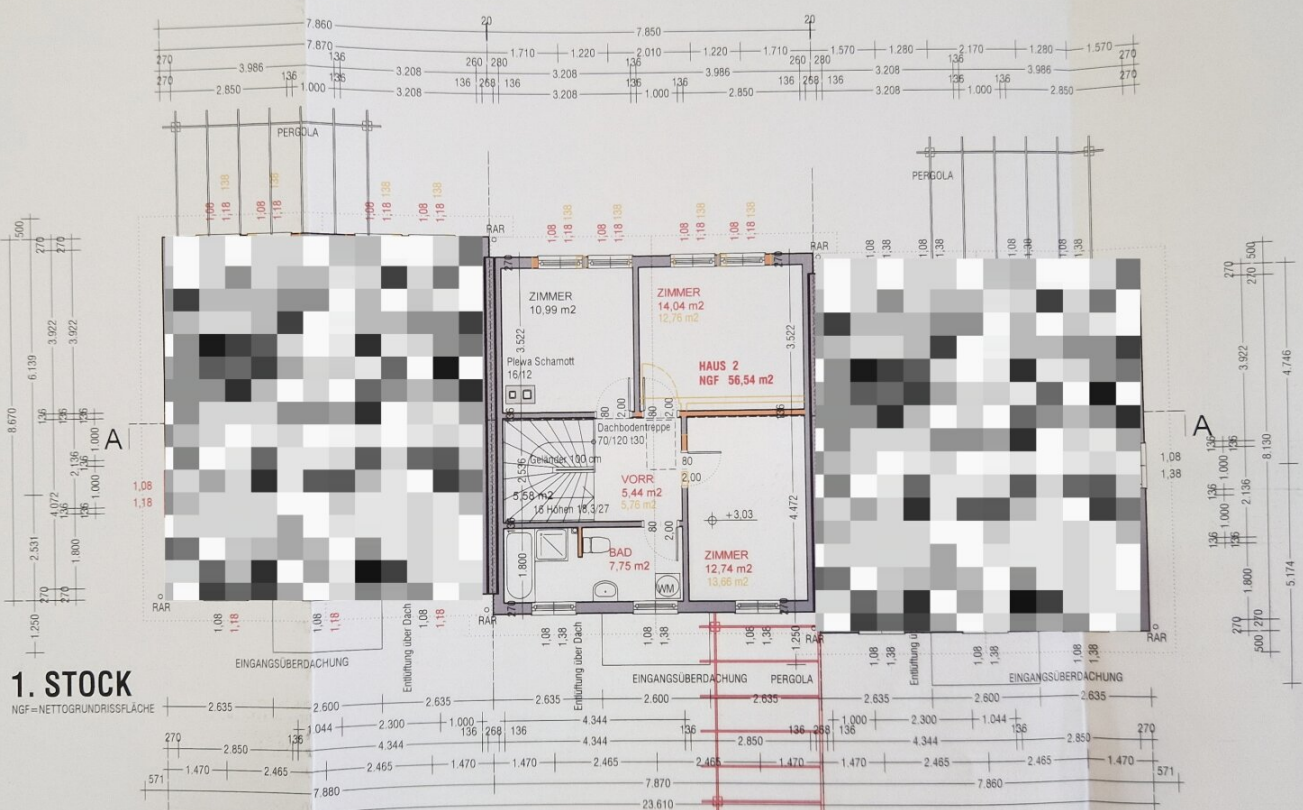




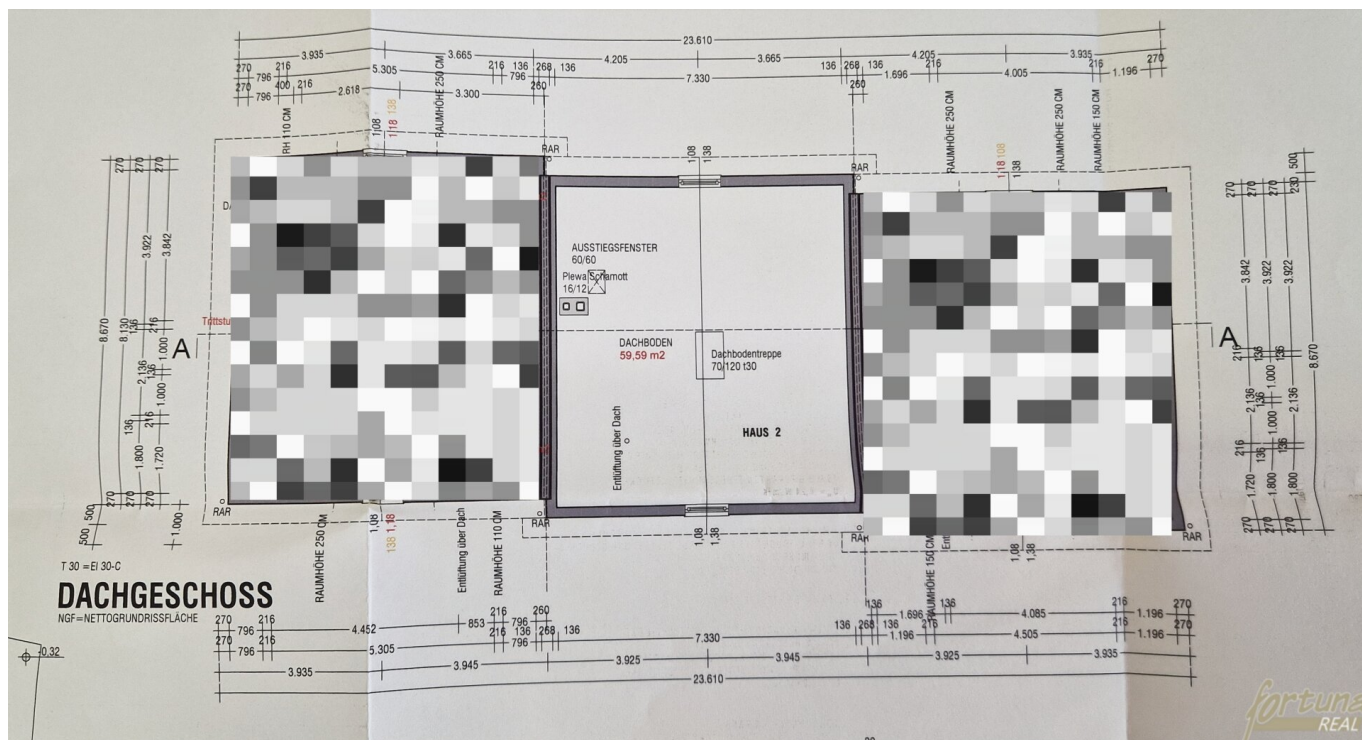








1. STOCK
NGF=NETTOGRUNDRISSFLÄCHE



SCHNITT A

10.26

4.506 3.935 3.935 3.935 3.935 4.506 5.71

3.935 4.576

6.33

9

6.719 5.816

10

0.39

2.209

11

300

300

Verblechung

DACHNEIGUNG 45°

DACHBODEN

EINSTIEG T30⁴

84

18

2.494

130

6

Geländer 100 cm

18

2.594

130

7

16 Höhen 18,32/ HARTHOLZSTIEGE

13 Höhen 19/27 MASSIVSTIEGE

2.100

8

130

300

300

10.26

4.506 3.935 3.935 3.935 4.506 5.71

6.33

9

5.887 7.029

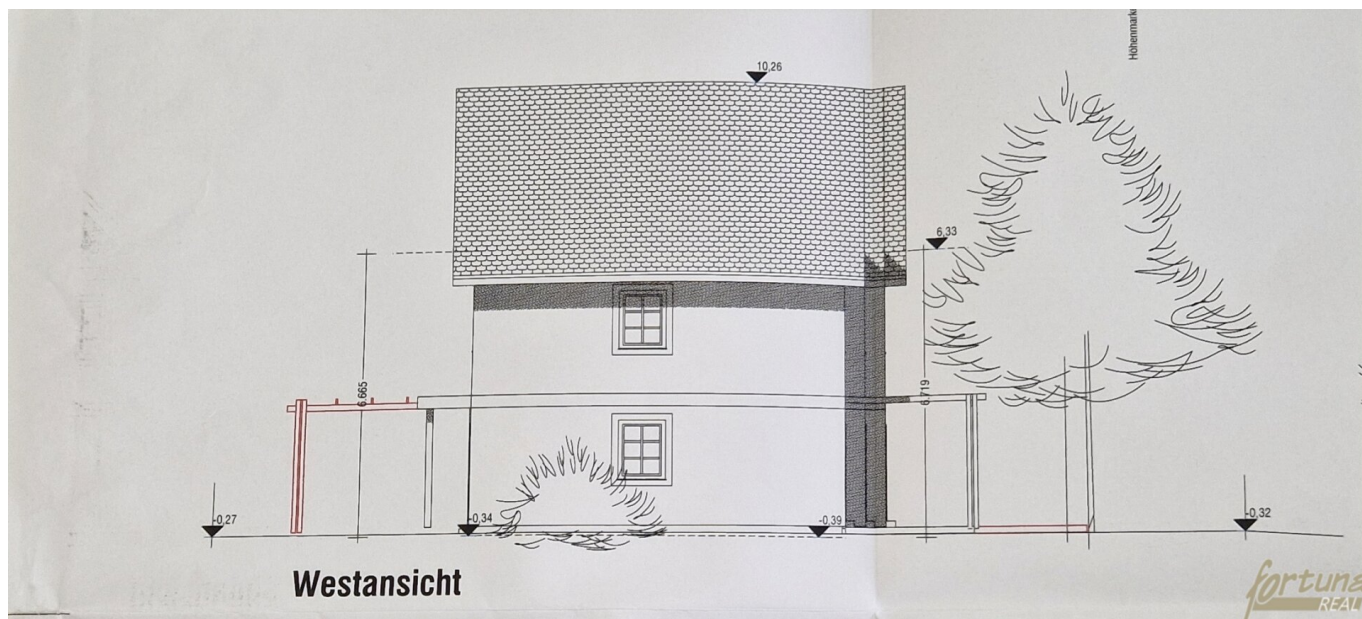
10

0.70

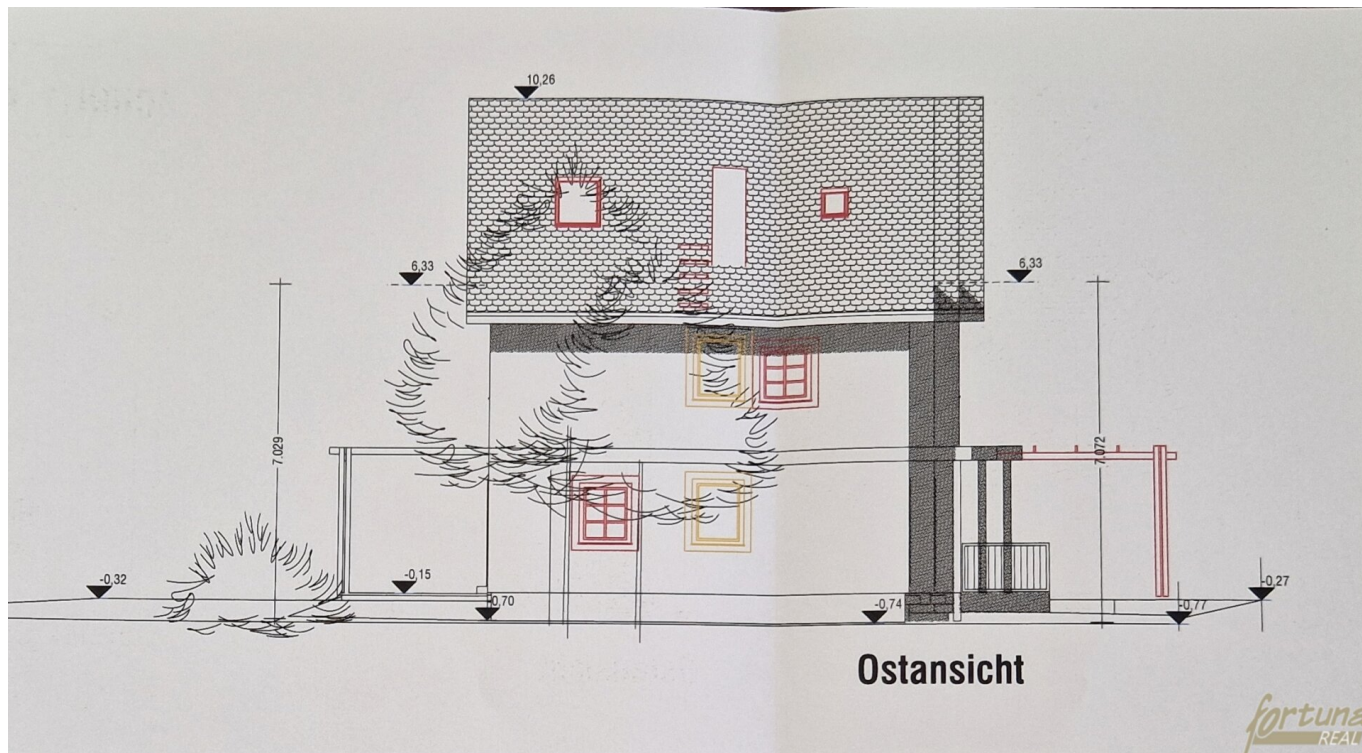
11

1.899









1. BRAMAC MARKANTDACHSTEIN
LATTUNG / KONTERLATTUNG
HOLZFASER UNTERDACHPLATTE
240 MM SPARRIN
2. BRAMAC MARKANTDACHSTEIN
LATTUNG / KONTERLATTUNG
HOLZFASER UNTERDACHPLATTE
240 MM SPARRIN
200 MM MINERALISCHER FASERDÄMMSTOFF WDF
0,15 MM PE-FOLIE
25 MM SPARSCHALUNG
12,5 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF
 $U_{0,10} = 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$

3. 50 MM EPV-A HERAKLITHPLATTE
25 MM SPARSCHALUNG
200 MM ZANGENPAAR
200 MM MINERALISCHER FASERDÄMMSTOFF WDF
0,15 MM PE-FOLIE
25 MM SPARSCHALUNG
12,5 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF
 $U_{0,10} = 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
4. 50 MM EPV-A HERAKLITHPLATTE
22 MM HOLZWERKSTOFFPLATTE V 20 E1
240 MM DECKENBALKEN
240 MM MINERALISCHER FASERDÄMMSTOFF WDF
0,15 MM PE-FOLIE
25 MM SPARSCHALUNG
12,5 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF
 $U_{0,10} = 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$

5. 50 MM BETONESTRICH
FOLIE
25/20 MM TRITTSCHALLDÄMMPLATTEN TOP
20 MM STYROPOR
DACHPAPPE
22 MM HOLZWERKSTOFFPLATTE V 20 E
240 MM DECKENBALKEN
100 MM MINERALISCHER FASERDÄMMSTOFF WDF
0,15 MM PE-FOLIE
25 MM SPARSCHALUNG
12,5 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF
 $U_{0,10} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$

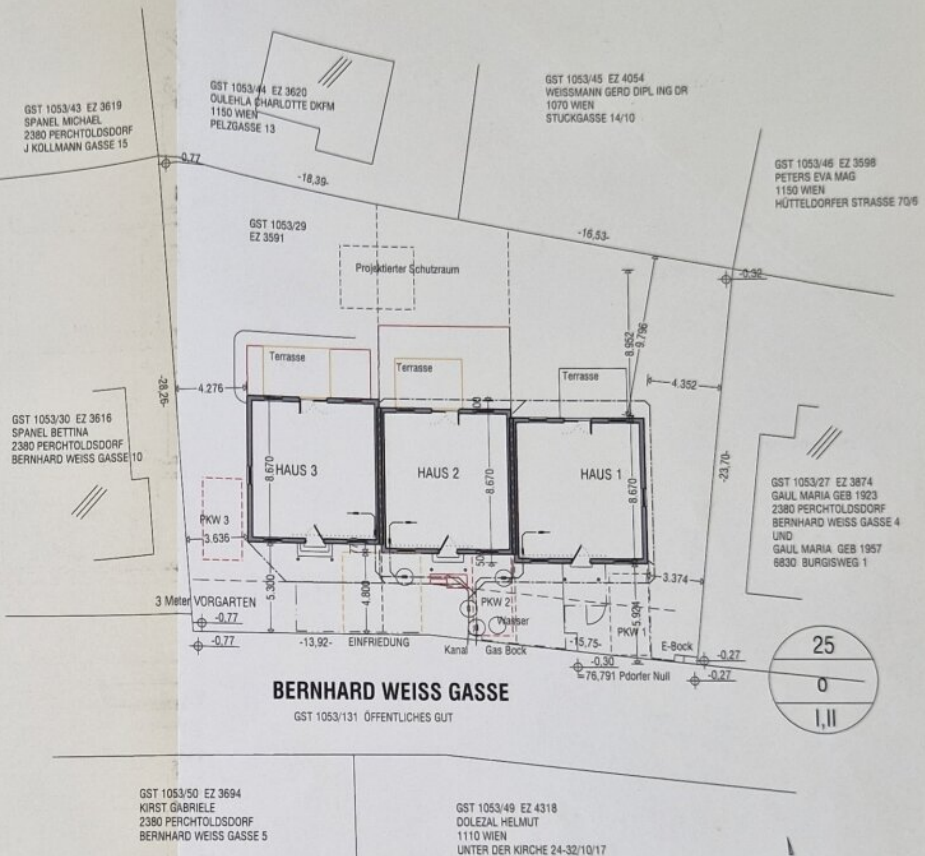
6. 50 MM BETONESTRICH
FOLIE
25/20 MM TRITTSCHALLDÄMMPLATTEN TOP
20 MM STYROPOR
DACHPAPPE
22 MM HOLZWERKSTOFFPLATTE V 20 E
240 MM DECKENBALKEN
100 MM MINERALISCHER FASERDÄMMSTOFF WDF
0,15 MM PE-FOLIE
25 MM SPARSCHALUNG
12,5 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF
 $U_{0,10} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$

7. BELAG
50 MM BETONESTRICH
FOLIE
25/20 TRITTSCHALLDÄMMPLATTEN TOP
40 MM HERATHAN SP
240 MM WIENERBERGER ZIEGELECKE EZ 3
20 MM ISO-PUTZ
 $U_{0,10} = 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$

8. 60 MM BETON EINKORNESTRICH
50 MM POLYSTYROL HARTSCHAUMPLATTE XPS-R
300 MM FUNDAMENTPLATTE ARMIERT B300 WU
200 MM FOLIE / ROLLIERUNG

9. 2 MM EDELPUTZ
3 MM BEWEHRUNGSGRUND MIT GEWEBE
50 MM HERAKLITH-PLATTE
12 MM HOLZWERKSTOFFPLATTE V 100 E1
180 MM HOLZRAHMENFACHWERK
180 MM MINERALISCHER FASERDÄMMSTOFF WDF
0,15 MM PAE-FOLIE DAMPFBREMSSE
18 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF
 $U_{0,10} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$

10. 7 MM KUNSTHARZPUTZ - SOCKELPUTZ MIT ARMIERUNG
50 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GEKLEBT UND GEDÜBELT
BITUMINÖSE ABDICHTUNG
300 MM DICHTBETON B300 WU



LAGEPLAN M 1:250

Technische Daten

BERAUTE FLÄCHE	204,70 M ²
UNBAUTER RAUM	2130 M ³



Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- **Ca. 113,9 m² Wohnfläche** mit 3 Zimmern
- **Eigener Garten mit Terrasse** in südlicher Ausrichtung
- **Elektrische Markise** für angenehme Stunden auf der Terrasse
- **Klimaanlage** für zusätzlichen Wohnkomfort
- **Photovoltaikanlage mit 3 kW** zur Unterstützung der Stromversorgung
- **Wasseraufbereitungsanlage**
- **Einbauküche** und gepflegter Gesamtzustand
- **Gas-Zentralheizung**
- **2 WCs** für mehr Komfort im Alltag
- **Carport-Stellplatz**
- **Attraktive Lage in Perchtoldsdorf** mit guter Infrastruktur
- **Barrierefreies Wohnen**

Dieses gepflegte Reihenhauses vereint angenehmen Wohnkomfort, praktische Ausstattung und einen sonnigen Außenbereich zu einem attraktiven Gesamtpaket. Auf rund **113,9 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein behagliches Zuhause mit drei Zimmern, das Raum für den Alltag, gemütliche Stunden und individuelle Wohnideen bietet.

Der gepflegte Zustand vermittelt vom ersten Moment an ein angenehmes Wohngefühl. Unterschiedliche Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Parkett sorgen für eine wohnliche Atmosphäre. Die vorhandene **Einbauküche** bietet eine praktische Grundlage für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Beheizt wird die Immobilie mittels

Gas-Zentralheizung.

Ein besonderes Highlight ist der sonnig ausgerichtete Außenbereich. Der **eigene Garten und die Terrasse in südlicher Ausrichtung** laden dazu ein, die warmen Monate in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück im Freien, beim Entspannen nach einem langen Tag oder bei einem gemütlichen Abend mit Familie und Freunden – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort. Die **elektrische Markise** sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten und macht die Terrasse noch vielseitiger nutzbar.

Auch die technische Ausstattung kann sich sehen lassen: Eine **Klimaanlage** trägt an heißen Tagen zu einem angenehmen Raumklima bei. Die vorhandene **Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3 kW** ergänzt die Energieversorgung des Hauses. Zusätzlich steht Ihnen eine **Wasseraufbereitungsanlage** zur Verfügung. Zwei WCs erhöhen den Komfort im Alltag, während das **Carport** eine praktische Parkmöglichkeit direkt bei der Immobilie bietet.

Gute Infrastruktur und angenehmes Wohnumfeld

Die Lage in Perchtoldsdorf verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Versorgung im Alltag. Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Bus und Bahnhof bieten Möglichkeiten für eine flexible öffentliche Verkehrsanbindung.

Fazit

Dieses Reihenhaus überzeugt durch die gelungene Kombination aus **gepflegtem Wohnkomfort, eigenem Garten, sonniger Terrasse und durchdachter Zusatzausstattung**. Klimaanlage, Photovoltaikanlage, Wasseraufbereitung und elektrische Markise ergänzen das Angebot und machen die Immobilie besonders interessant für alle, die ein gemütliches Zuhause mit praktischen Extras suchen.

Eine attraktive Gelegenheit für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen mit Freiraum und guter Infrastruktur verbinden möchten.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:
06763265041

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein **Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots** entsteht. Besichtigungen sowie Auskünfte sind selbstverständlich

unverbindlich und kostenlos. Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Der angebotene Kaufpreis versteht sich als Richtpreis und kann abhängig von Nachfrage und Angebotslage sowohl nach unten als auch nach oben variieren.

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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap