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

























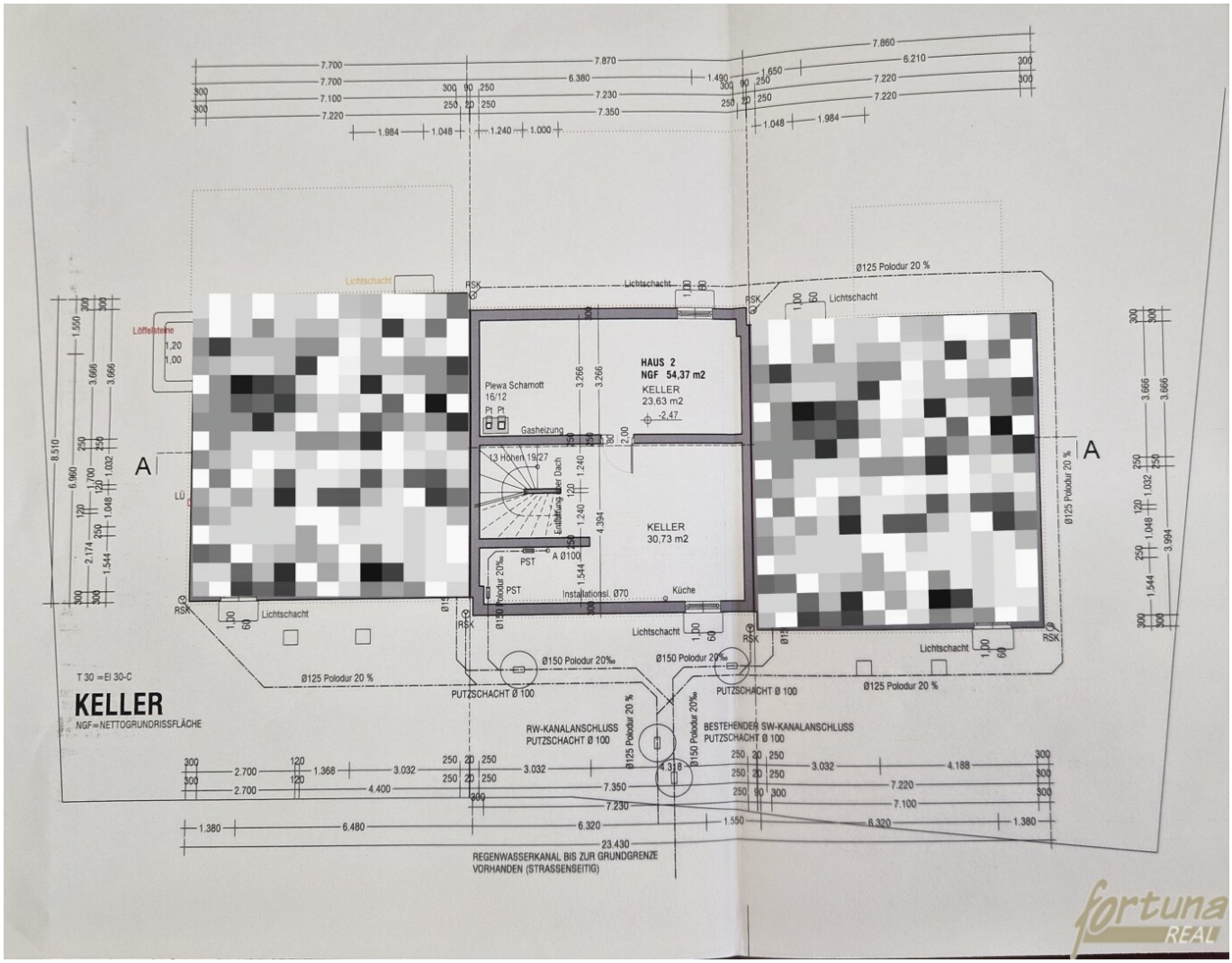


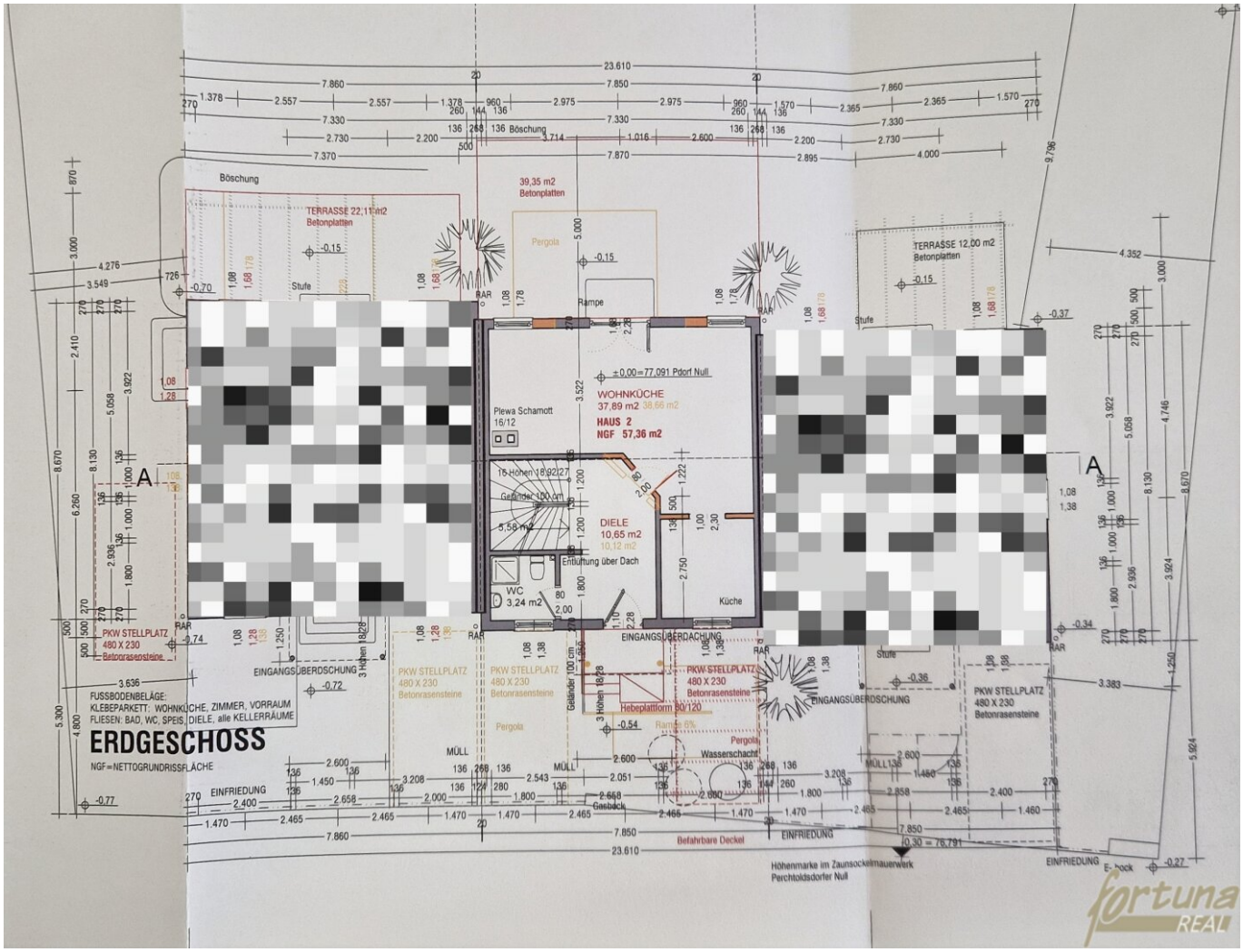


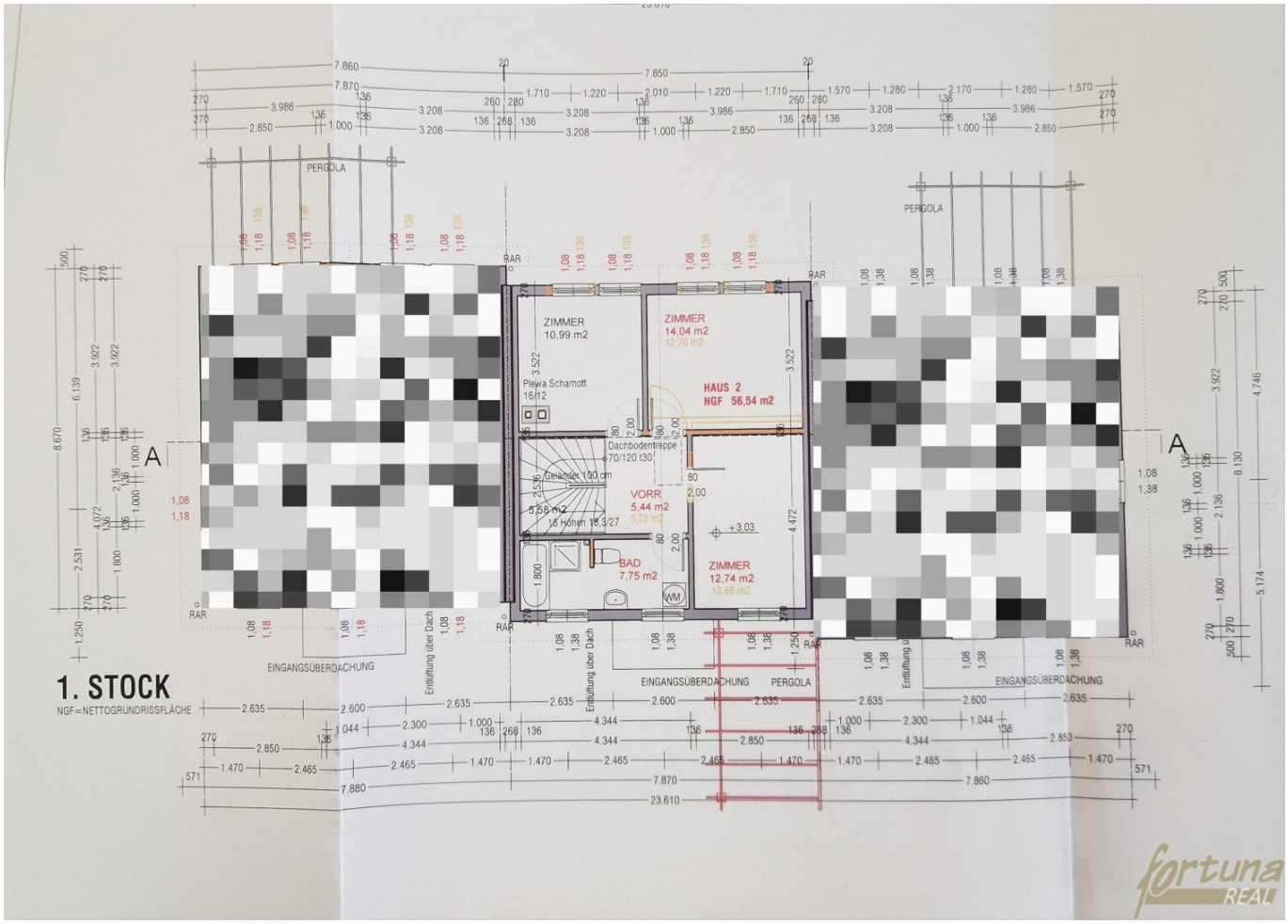


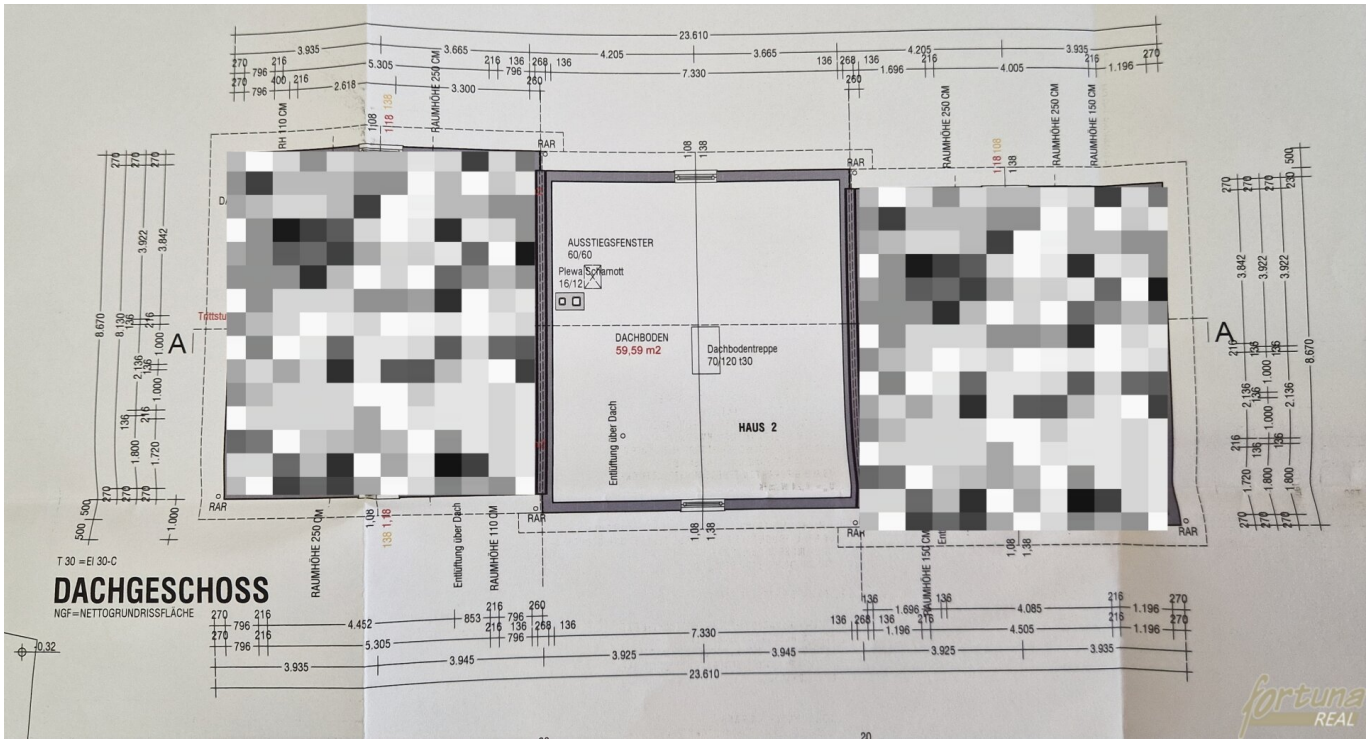





HAUS 2
NGF 54,37 m2
KELLER
23,63 m2
-2,47
Plewa Schamott
16/12
Gasheizung
13 Höhen 19/27
Entlüftung über Dach
KELLER
30,73 m2
PST
A Ø100
Installationsl. Ø70
Küche
Lichtschacht
RSK
Löffelsteine
1,20
1,00
Ø125 Polodur 20 %
Ø150 Polodur 20‰
PUTZSCHACHT Ø 100
T 30 = EI 30-C
KELLER
NGF=NETTOGRUNDRISSFLÄCHE
RW-KANALANSCHLUSS
PUTZSCHACHT Ø 100
BESTEHENDER SW-KANALANSCHLUSS
PUTZSCHACHT Ø 100
REGENWASSERKANAL BIS ZUR GRUNDGRENZE
VORHANDEN (STRASSENSEITIG)
A
A


ERDGESCHOSS
NGF=NETTOGRUNDRISSFLÄCHE
FUSSBODENBELÄGE:
KLEBEPARKETT: WOHNKÜCHE, ZIMMER, VORRAUM
FLIESEN: BAD, WC, SPEIS, DIELE, alle KELLERRÄUME
WOHNKÜCHE
37,89 m2 38,66 m2
HAUS 2
NGF 57,36 m2
±0,00=77,091 Pdorf Null
DIELE
10,65 m2
10,12 m2
WC
3,24 m2
Küche
Plewa Schamott
16/12
Entlüftung über Dach
Geländer 100 cm
5,58 m2
Pergola
39,35 m2
Betonplatten
TERRASSE 22,11 m2
Betonplatten
TERRASSE 12,00 m2
Betonplatten
Böschung
Stufe
Rampe
EINGANGSÜBERDACHUNG
PKW STELLPLATZ
480 X 230
Betonrasensteine
Hebeplattform 90/120
Rampe 6%
Wasserschacht
Gasbock
Befahrbare Deckel
MÜLL
EINFRIEDUNG
Höhenmarke im Zaunsockelmauerwerk
Perchtoldsdorfer Null
fortuna
REAL

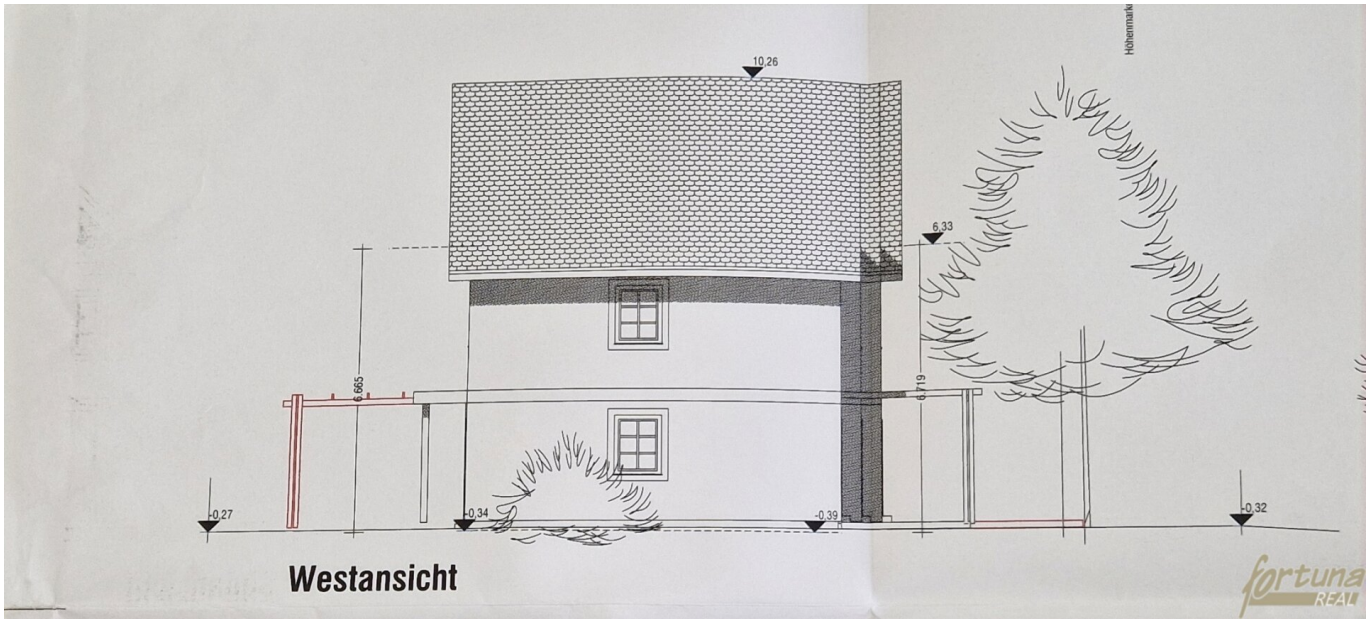

1. STOCK
NGF=NETTOGRUNDRISSFLÄCHE
ZIMMER
10,99 m2
ZIMMER
14,04 m2
12,76 m2
HAUS 2
NGF 56,54 m2
Plewa Schamott
16/12
Dachbodentreppe
70/120 130
Geländer 100 cm
5,58 m2
18 Höhen 18 3,27
VORR
5,44 m2
5,76 m2
BAD
7,75 m2
ZIMMER
12,74 m2
13,66 m2
WM
PERGOLA
EINGANGSÜBERDACHUNG
Entlüftung über Dach
RAR
A
fortuna
REAL


AUSSTIEGSFENSTER
60/60
Plewa Schamott
16/12
DACHBODEN
59,59 m2
Dachbodentreppe
70/120 t30
Entlüftung über Dach
HAUS 2
RAUMHÖHE 250 CM
RAUMHÖHE 110 CM
RAUMHÖHE 150 CM
RAR
RAH
A
A
T 30 = EI 30-C
DACHGESCHOSS
NGF=NETTOGRUNDRISSFLÄCHE
23.610
7.330
5.305
4.452
4.085
4.505
3.945
3.925
3.935
fortuna
REAL


SCHNITT A
4.506
3.935
3.935
3.935
3.935
4.506
3.935
571
10.26
DACHNEIGUNG 45°
Verblechung
Verblechung
DACHBODEN
EINSTIEG T30
4
6
7
8
9
10
11
Geländer 100 cm
16 Höhen 18,3/27
HARTHOLZSTIEGE
13 Höhen 19/27
MASSIVSTIEGE
6.33
-0.39
-0.70
3.595
4.576
6.719
5.816
2.209
300
84
18
286
2.494
130
2.594
240
2.100
5.887
7.029
1.899
fortuna
REAL



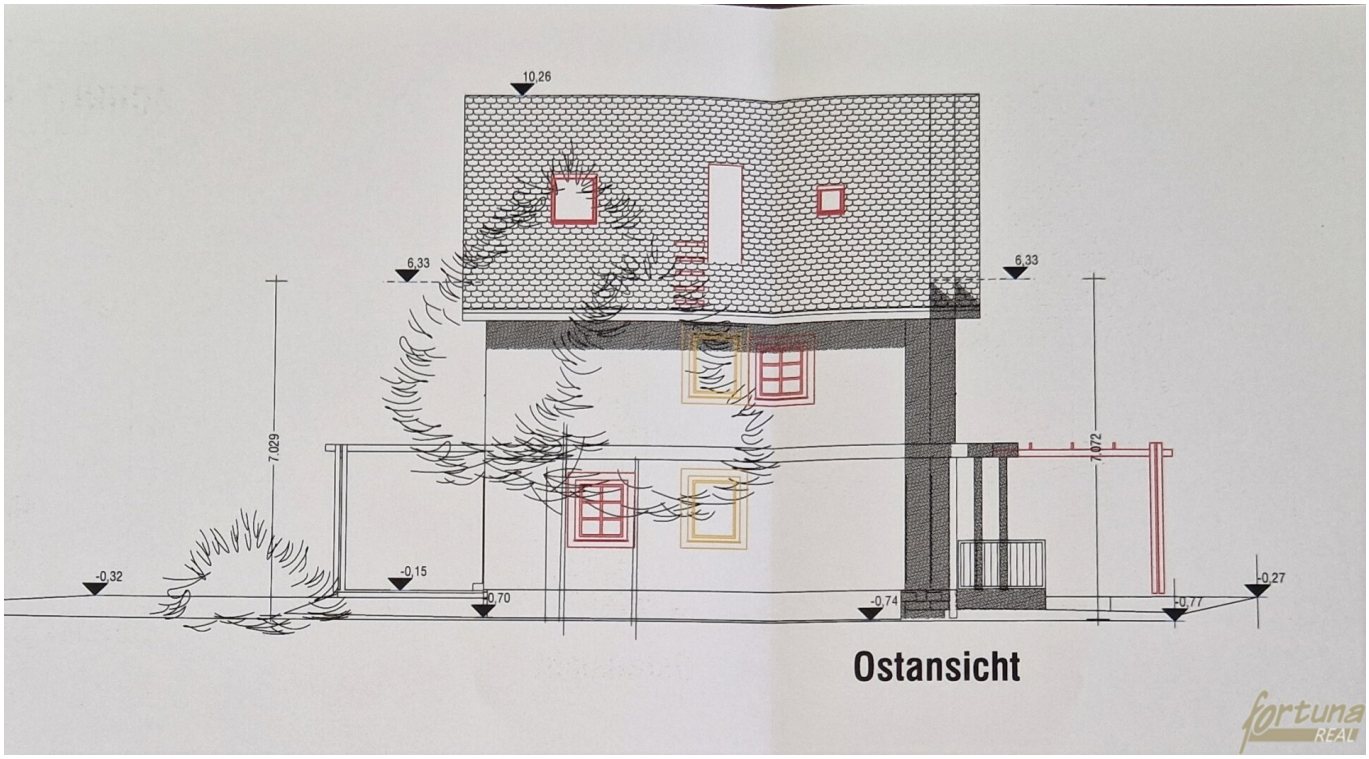
Südansicht



Westansicht

fortuna REAL


10,26
6,33
6,33
7,072
6,665
-0,77
-0,77
-0,74
-0,72
-0,54
-0,38
-0,30
-0,34
-0,27
-0,32
Perchtoldsdorfer Null
76,791
6,900
Nordansicht
fortuna
REAL



Ostansicht

1. BRAMAC MARKANTDACHSTEIN
LATTUNG / KONTERLATTUNG
HOLZFASER UNTERDACHPLATTE
240 MM SPARREN

2. BRAMAC MARKANTDACHSTEIN
LATTUNG / KONTERLATTUNG
HOLZFASER UNTERDACHPLATTE
240 MM SPARREN
200 MM MINERALISCHER FASERDÄMMSTOFF WDF
0.15 MM PE-FOLIE
25 MM SPARSCHALUNG
12,5 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTEN GKF
U_w = 0,22 W/m²K

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_w = 0,20 W/m²K

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_w = 0,22 W/m²K

5. 50 MM BETONESTRICH
FOLIE
25/20 MM TRITTSCHALLDÄMMPLATTEN TDP
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_w = 0,24 W/m²K

6. 50 MM BETONESTRICH
FOLIE
25/20 MM TRITTSCHALLDÄMMPLATTEN TDP
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_w = 0,24 W/m²K

7. BELAG
50 MM BETONESTRICH
FOLIE
25/20 TRITTSCHALLDÄMMPLATTEN TDP
40 MM HERATHAN SP
240MM WIENERBERGER ZIEGELDECKE EZ 3
20 MM ISO - PUTZ
U_w = 0,35 W/m²K

8. 80 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 DAMPFBREMSE
18 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKF
U_w = 0,24 W/m²K

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

GST 1053/43 EZ 3619
SPANEL MICHAEL
2380 PERCHTOLDSDORF
J KOLLMANN GASSE 15

GST 1053/44 EZ 3620
ÖULEHLA CHARLOTTE DKFM
1150 WIEN
PELZGASSE 13

GST 1053/45 EZ 4054
WEISSMANN GERD DIPL ING DR
1070 WIEN
STUCKGASSE 14/10

GST 1053/46 EZ 3598
PETERS EVA MAG
1150 WIEN
HÜTTELDORFER STRASSE 70/6

GST 1053/29
EZ 3591

Projektierter Schutzraum

Terrasse

HAUS 3

HAUS 2

HAUS 1

GST 1053/30 EZ 3616
SPANEL BETTINA
2380 PERCHTOLDSDORF
BERNHARD WEISS GASSE 10

GST 1053/27 EZ 3874
GAUL MARIA GEB 1923
2380 PERCHTOLDSDORF
BERNHARD WEISS GASSE 4
UND
GAUL MARIA GEB 1957
6830 BURGISWEG 1

PKW 3

PKW 2

PKW 1

3 Meter VORGARTEN

EINFRIEDUNG

Kanal

Gas Bock

Wasser

E-Bock

76,791 Pdorfer Null

BERNHARD WEISS GASSE

GST 1053/131 ÖFFENTLICHES GUT

GST 1053/50 EZ 3694
KIRST GABRIELE
2380 PERCHTOLDSDORF
BERNHARD WEISS GASSE 5

GST 1053/49 EZ 4318
DOLEZAL HELMUT
1110 WIEN
UNTER DER KIRCHE 24-32/10/17

25
0
I,II

LAGEPLAN M 1:250

Technische Daten

BEBAUTE FLÄCHE	204,70 M2
UMBAUTER RAUM	2130 M3

ABBRUCH
STAMPFBETON

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 Reihenhaus 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