CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - PERCHTOLDSDORF - Zentrumsgelegene Doppelhaushälfte mit Garagen, Eigengarten und Lift!



Objektnummer: 640

Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,14 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	115,00 m²
Keller:	4,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	445,64 €
USt.:	67,22 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph CHROMECEK

CCI Immobilienentwicklung GmbH





































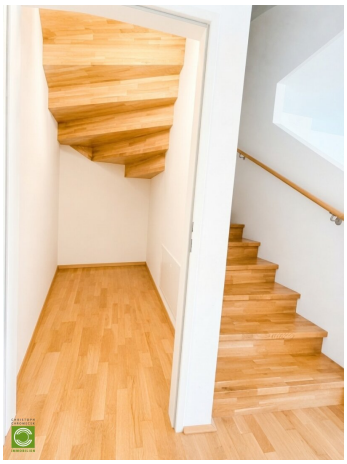










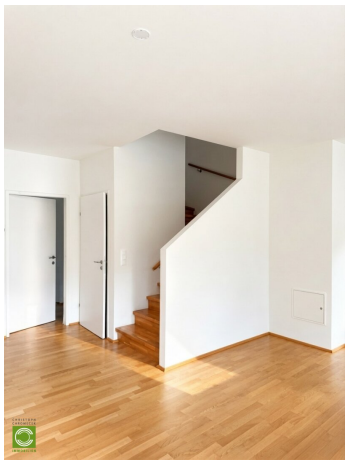









Gestern war hier
AUFGERÄUMT
Schade, dass du es
verpasst hast!



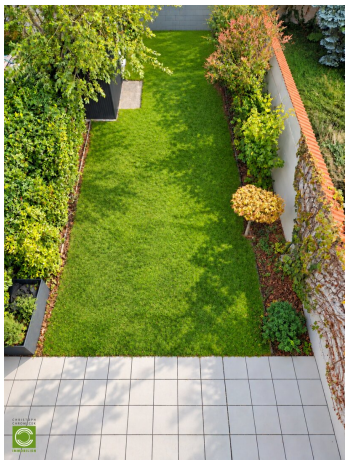


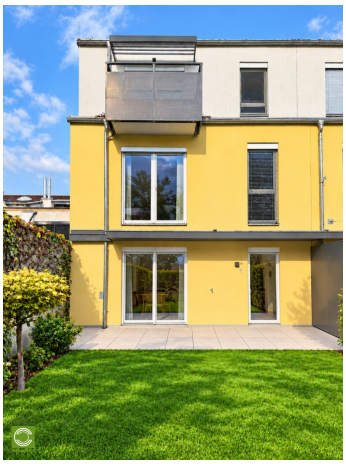







05
06
07







Objektbeschreibung

Modernes Wohnglück im Herzen von Perchtoldsdorf – Exklusive Doppelhaushälfte mit Eigengarten und barrierefreiem Lift von der Tiefgarage in alle drei Etagen

Objekt-Highlights auf einen Blick:

- **Absolut barrierefrei:** Hauseigener Personenaufzug, der Sie direkt von der Tiefgarage bequem in jede einzelne der drei Etagen des Hauses bringt.
- **Großzügiges Raumwunder:** ca. 160 m² Wohnfläche verteilt auf 6,5 helle Zimmer.
- **Idyllischer Außenbereich:** Ca. 115 m² sonniger Eigengarten plus Terrasse und Südbalkon.
- **Moderner Erstbezug-Charakter:** Baujahr 2018 in absolut neuwertigem Zustand.
- **Sorglos-Parken:** 2 eigene Tiefgaragenplätze für maximalen Komfort.
- **Urbane Top-Lage:** Ruhige Lage im Zentrum von Perchtoldsdorf mit exzellenter Infrastruktur.

PROJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo Lebensqualität und barrierefreier Luxus aufeinandertreffen! Diese neuwertige, im Jahr 2018 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt, vereint modernen Komfort, durchdachte Architektur und maximale Flexibilität in einer der begehrtesten Gemeinden im Wiener Umland. Mit einer Wohnfläche von rund 160 m² bietet diese Immobilie anspruchsvollen Familien, Paaren mit Platzbedarf oder Best-Agern den perfekten Rahmen für ein sorgenfreies Leben.

Das absolute Highlight des Hauses bietet Ihnen maximale Unabhängigkeit für jede Lebensphase: Ein **hauseigener Personenaufzug bringt Sie direkt von der Tiefgarage schwellenlos in alle Etagen des Hauses**. Ob schwere Einkäufe, der Kinderwagen oder das Wohnen im Alter – diese Immobilie ist dank dieser durchdachten Planung **vollkommen barrierefrei, senioren- und rollstuhlgerecht**.

Schon beim Betreten des Hauses umgibt Sie eine einladende, lichtdurchflutete Atmosphäre. Hochwertige Parkettböden und großzügige Glasflächen unterstreichen das elegante Ambiente. Das Herzstück des Hauses ist die stilvolle, voll ausgestattete Wohnküche, die direkt in den offenen Wohnbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 18 m² große Südterrasse und in Ihren privaten, ca. 115 m² großen Garten – eine grüne Oase der Ruhe für entspannte Stunden im Freien. Für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt eine moderne, energieeffiziente Fußbodenheizung. Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch zwei großzügige Badezimmer, drei WCs sowie zwei bequeme Stellplätze direkt in der hauseigenen Tiefgarage.

DIE AUSSTATTUNG – Qualität und Komfort ohne Barrieren

- **Senioren- und rollstuhlgerechte Bauweise** mit Personenaufzug über alle Ebenen (inkl. Garagengeschoss)
- Hochwertige Echtholz-Parkettböden und edle Fliesen
- Moderne, komplett ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen
- 2 moderne Bäder (mit Badewanne, bodenebener Dusche und Fenstern)
- 3 separate WCs
- Integrierte Rollläden für optimale Beschattung und Privatsphäre
- Praktischer Abstellraum und ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

DIE LAGE – Urbaner Komfort trifft Heurigen-Idylle

Die Lage in der **Wiener Gasse** zählt zu den absoluten Top-Adressen Perchtoldsdorfs. Sie genießen hier die perfekte Balance zwischen ruhigem Kleinstadt-Idyll und einer erstklassigen Infrastruktur, bei der alle Wege des Alltags bequem zu Fuß erledigt werden können:

- **Nahversorgung & Alltag:** Supermarkt (200 m), Bäckerei (325 m) sowie Banken und Post befinden sich in unmittelbarer Gehweite.

- **Familie & Gesundheit:** Arzt und Apotheke liegen nur 250 m entfernt. Volksschule (275 m) und Kindergarten (400 m) sind absolut sicher und schnell erreichbar.

- **Perfekte Anbindung:** Die Busstation ist nur 150 m entfernt, den Bahnhof erreichen Sie in 400 m. Pendler sind über den nahen Autobahnanschluss (1,8 km) in wenigen Minuten in Wien.

WICHTIGSTE FINANZDATEN

- **Kaufpreis:** € 1.290.000,00

- **Monatliche Betriebskosten:** € 445,64

- **Monatliche Rücklage:** € 230,09

- **Monatliche Gesamtbelastung (inkl. Garage/Lift/MwSt.):** € 937,65

- **Vermittlungsprovision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Hinweis zur Bilddarstellung: Die in diesem Exposé gezeigten Fotografien entsprechen der tatsächlichen Raumaufteilung und den realen Gegebenheiten vor Ort. Um Ihnen eine bestmögliche visuelle Vorstellung der Räumlichkeiten zu bieten, wurden die Bilder digital von Möbeln, Dekorationen und persönlichen Gegenständen der aktuellen Bewohner bereinigt. So

können Sie das wahre Potenzial und die Dimensionen der Immobilie optimal einschätzen.

Nähere Informationen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

C.CHROMECEK ... forliving.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap