DESIGN. SAUNA. DACHTERRASSE. Exklusives Wohnen in Perchtoldsdorf | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26700

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,81 m²
Nutzfläche:	207,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	100,31 m²
Keller:	63,08 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digitale Räumung.
ZELLMANN
IMMOBILIEN





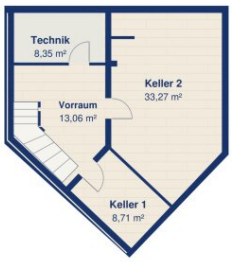
ZELLMANN IMMOBILIEN | VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

VERKAUFSPLAN

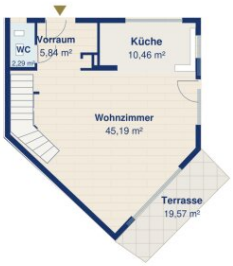
Doppelhaushälfte | Haus 2 | Perchtoldsdorf

DOPPELHAUSHÄLFTE MIT DACHTERRASSE

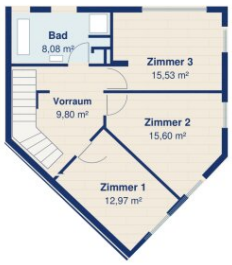
HAUS 2



HAUS 2



HAUS 2



HAUS 2



Terrassenkontur im Plan angeschnitten

KELLERGESCHOSS

01	Technik	8,35 m²
02	Vorraum	13,06 m²
03	Keller 1	8,71 m²
04	Keller 2	33,27 m²
Plansumme		**63,39 m²**

ERDGESCHOSS

05	Vorraum	5,84 m²
06	WC	2,29 m²
07	Küche	10,46 m²
08	Wohnzimmer	45,19 m²
Plansumme		**63,78 m²**

1. OBERGESCHOSS

09	Vorraum	9,80 m²
10	Bad	8,08 m²
11	Zimmer 1	12,97 m²
12	Zimmer 2	15,60 m²
13	Zimmer 3	15,53 m²
Plansumme		**61,98 m²**

DACHGESCHOSS

14	Zimmer 4	20,38 m²

Mit Dusche und kleinem Waschbecken

Plansumme **20,38 m²**

FLÄCHENÜBERSICHT

Nutzwertangaben

Wohnnutzfläche	147,81 m²
Kellerfläche	63,08 m²
Gesamtnutzfläche	**210,89 m²**

AUSSENBEREICH

Garten	100,31 m²
Terrassen gesamt*	55,94 m²
davon Dachterrasse*	36,37 m²
Pkw-Stellplatz	1

HIGHLIGHTS

- Offener Wohnbereich mit integrierter Küche
- Drei Zimmer im Obergeschoss
- Dachgeschoss mit Terrassenzugang
- Großzügiger Keller mit Technik- und Nebenräumen
- Hochwertige Ausstattung mit Miele-Einbaugeräten
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Deckenkühlung im Ober- und Dachgeschoss
- Kamin und Sauna

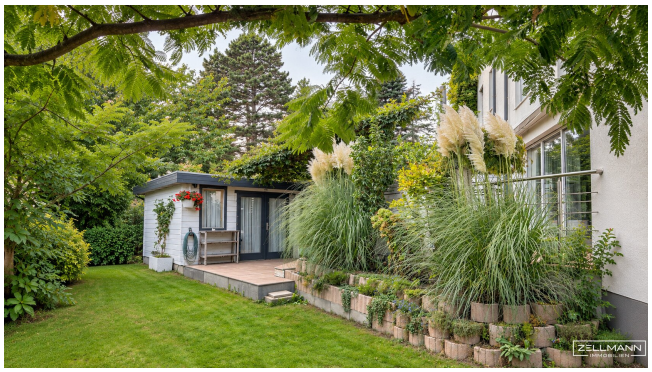
PLANBASIS & FLÄCHEN

Raumdarstellung und Plansummen nach den vier übermittelten Plänen; Haus 2. Flächenübersicht und Außenflächen nach Nutzwertangaben.

* Dachterrasse: Planbeschriftung 28,96 m², Nutzwertangabe 36,37 m². Die Unterlagen weisen unterschiedliche Flächenstände auf.

Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Planstand und Bestand können abweichen; kein Aufmaß.

www.zellmann.at








Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.






Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.


DiesesFoto wurde mittels KI bearbeitet. Digitale Räumung.


ZELLMANN
IMMOBILIEN


Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.
ZELLMANN
IMMOBILIEN








Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digitale Räumung und textile Gestaltung





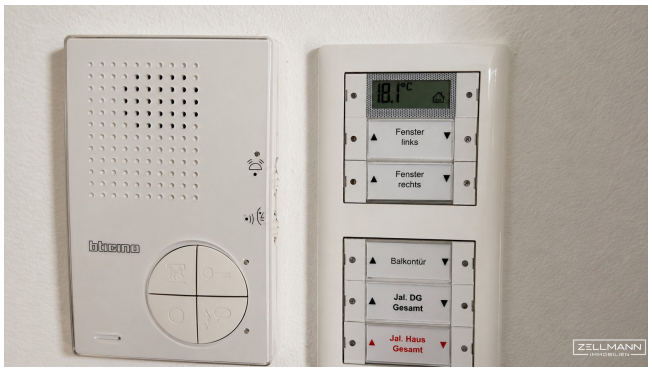

Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.

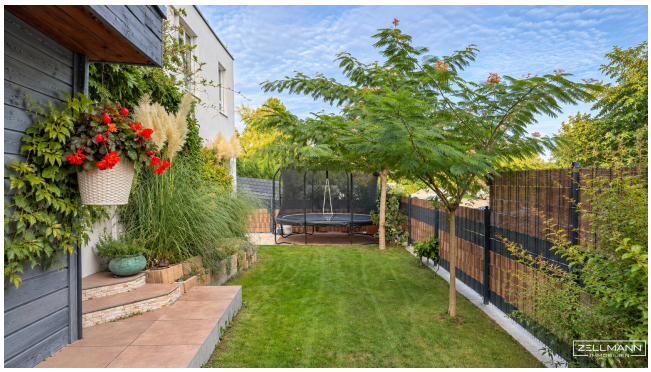

ZELLMANN
IMMOBILIEN


Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.


Jal. OG
Gesamt
Jal. DG
Gesamt
Jal. Haus
Gesamt


18.1°C
Fenster
links
Fenster
rechts
Balkontür
Jal. DG
Gesamt
Jal. Haus
Gesamt
ZELLMANN

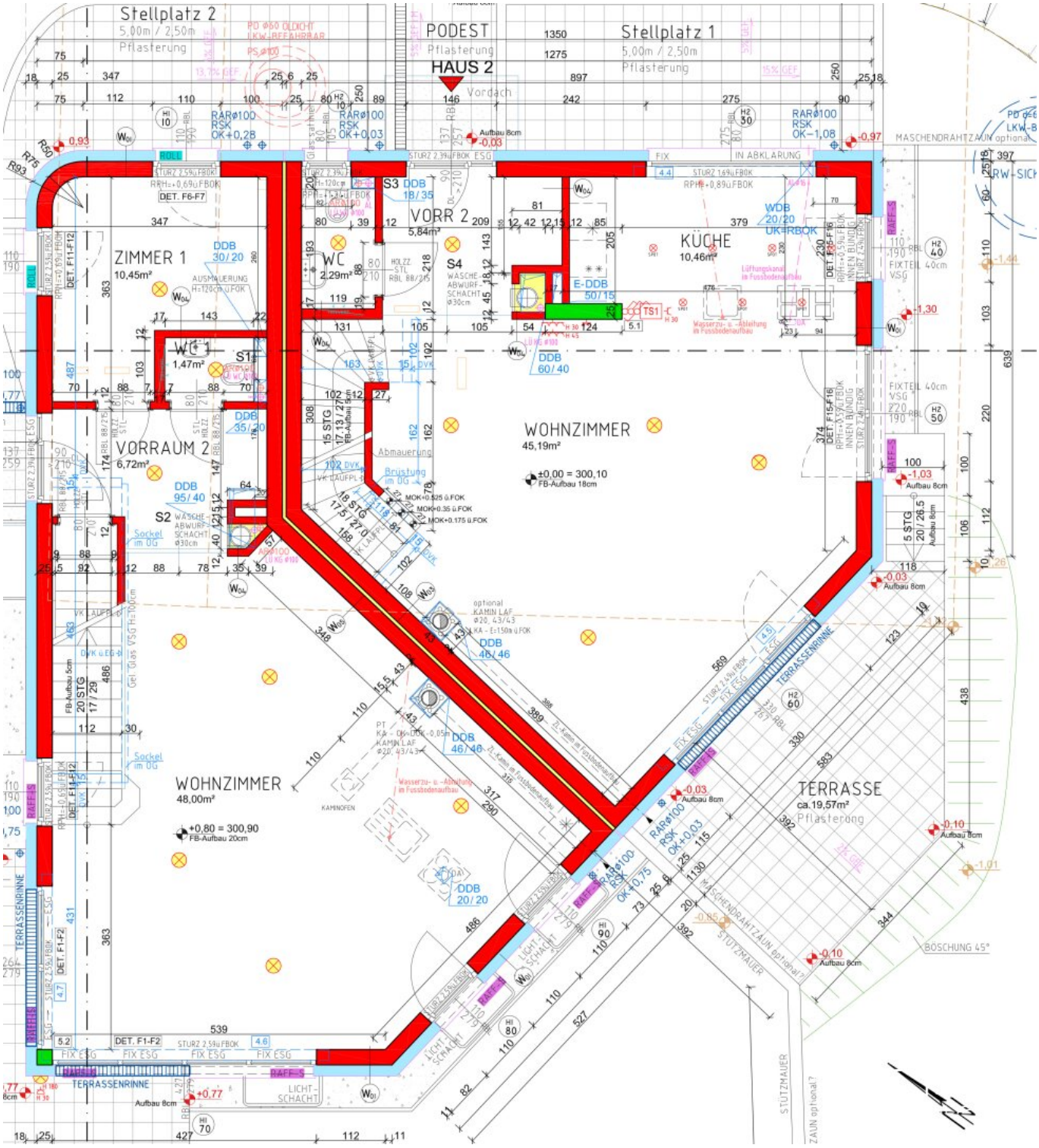

ZELLMANN

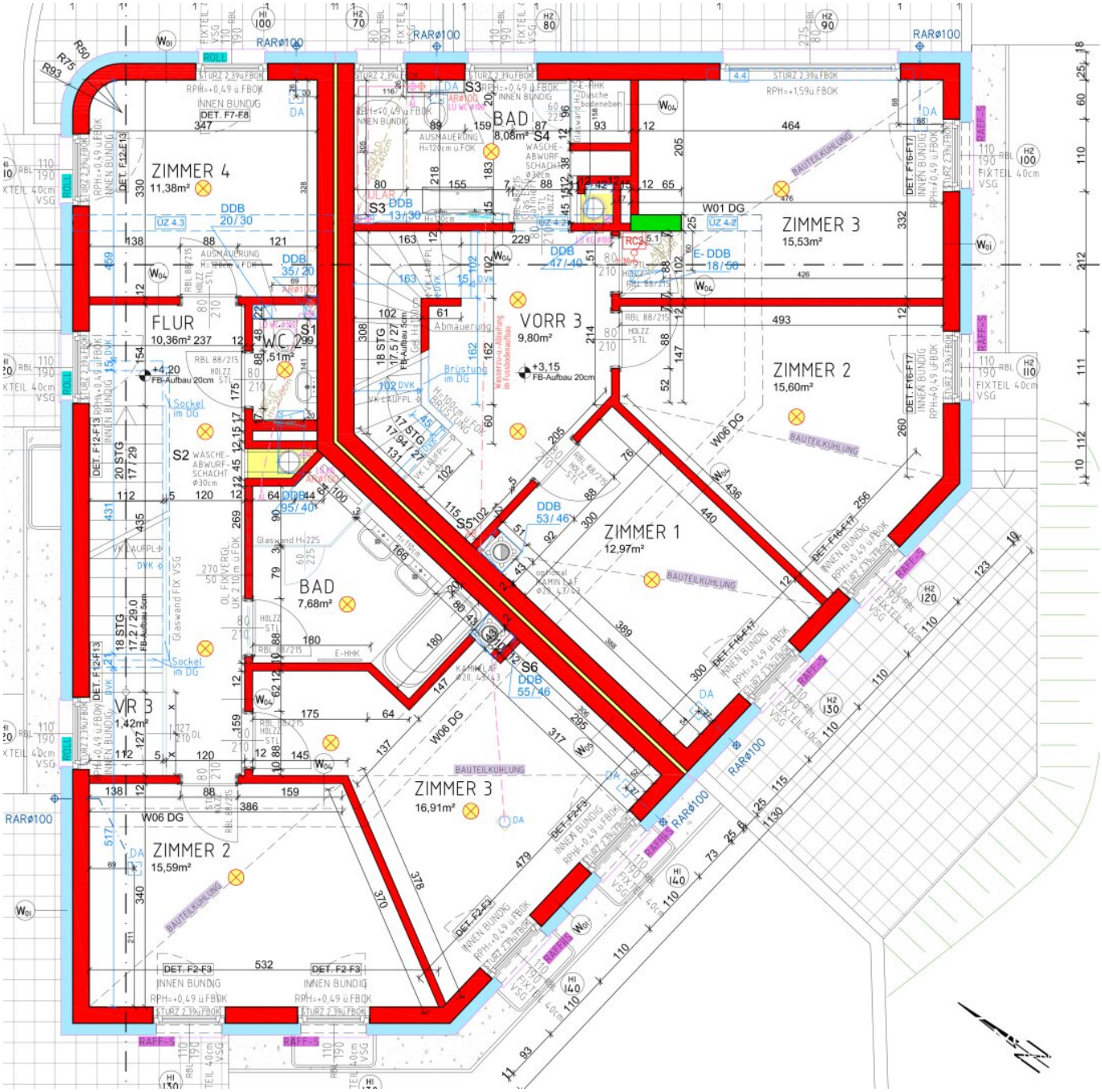


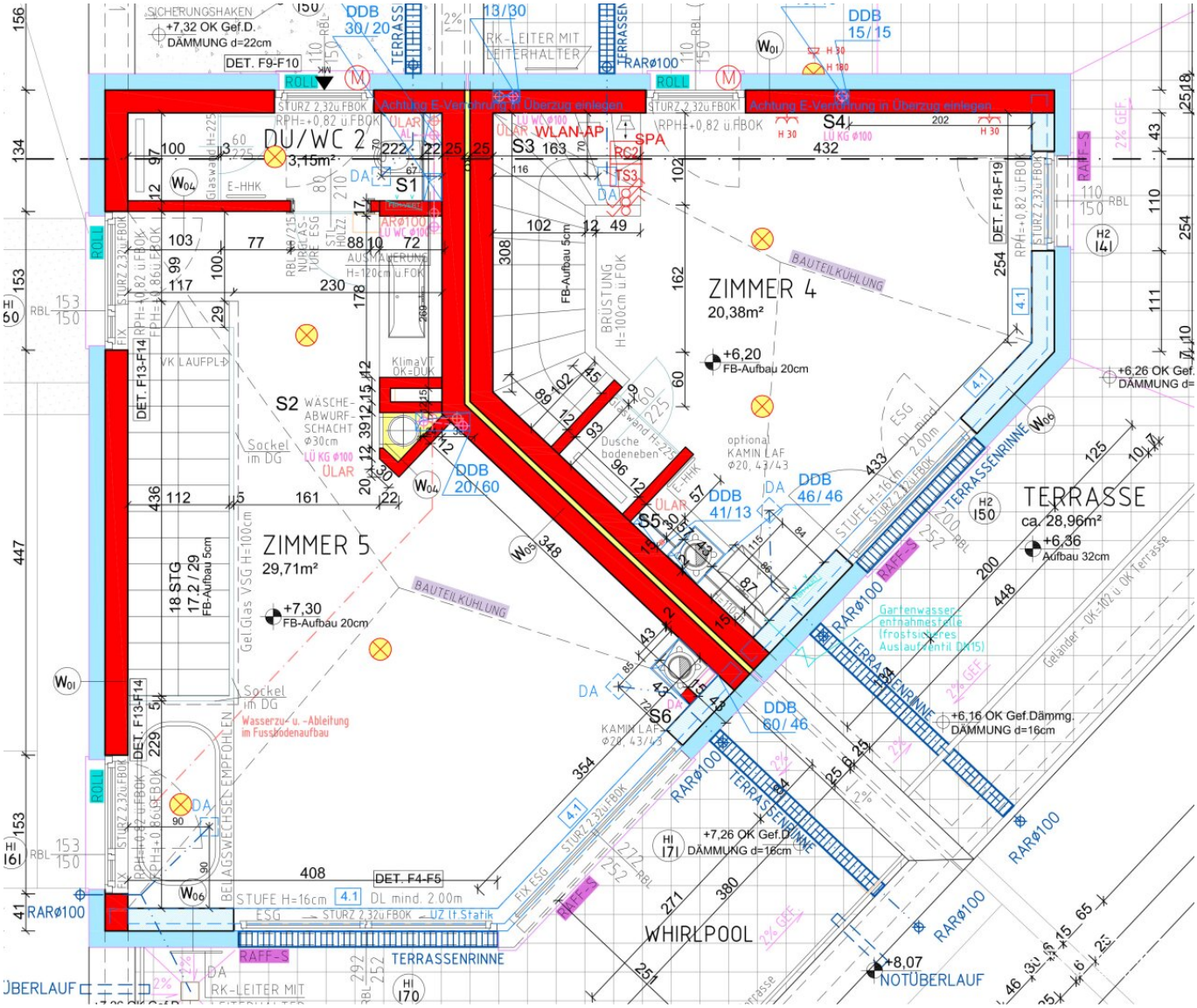


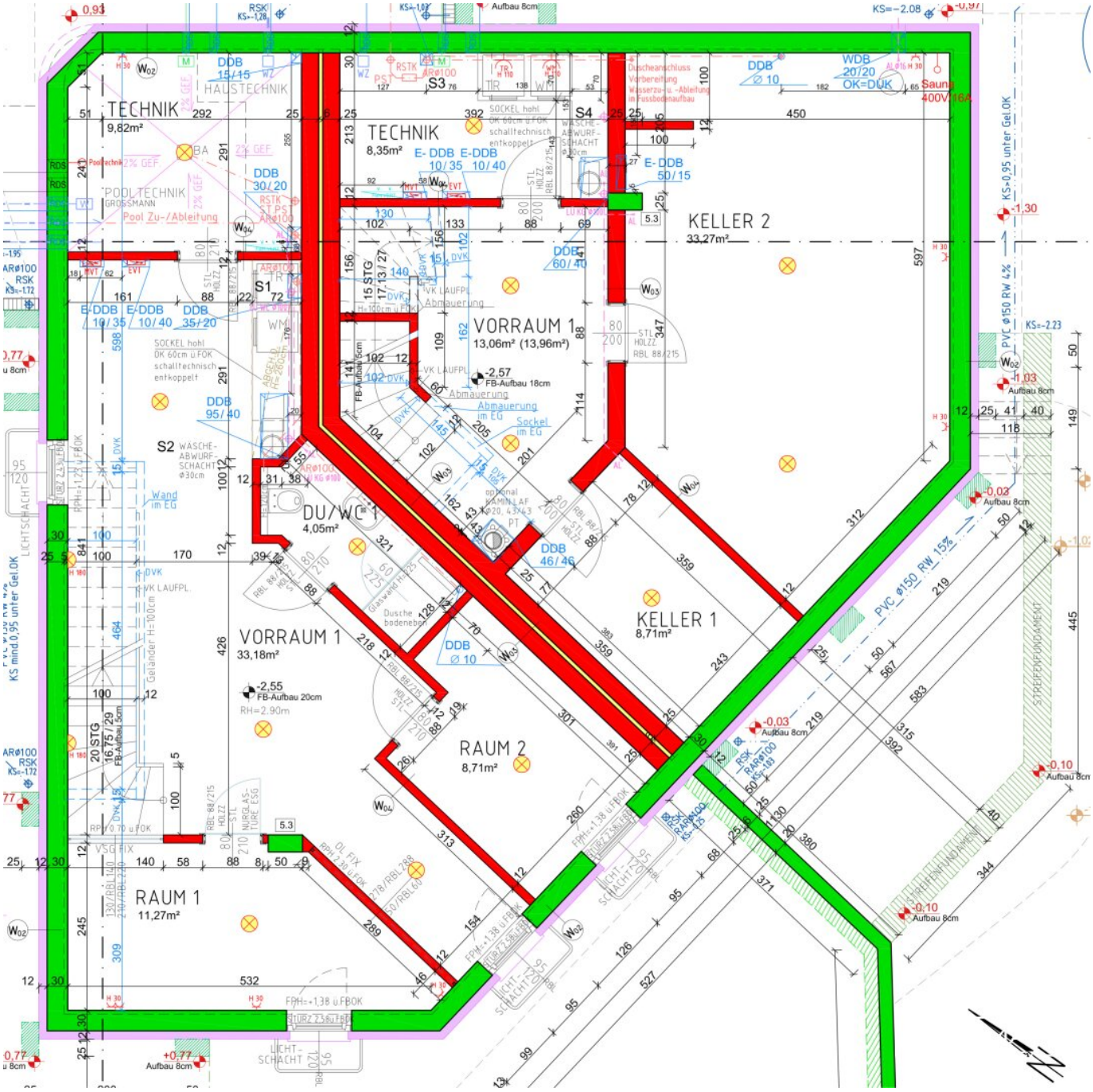



weber
ZELLMANN
IMMOBILIEN


Stellplatz 2
5,00m / 2,50m
Pflasterung
PODEST
Pflasterung
HAUS 2
Vordach
Stellplatz 1
5,00m / 2,50m
Pflasterung
ZIMMER 1
10,45m²
VORRAUM 2
6,72m²
WC 1
1,47m²
WC
2,29m²
VORR 2
5,84m²
KÜCHE
10,46m²
WOHNZIMMER
45,19m²
±0,00 = 300,10
FB-Aufbau 18cm
WOHNZIMMER
48,00m²
+0,80 = 300,90
FB-Aufbau 20cm
TERRASSE
ca.19,57m²
Pflasterung
DDB 30/20
DDB 35/20
DDB 95/40
DDB 60/40
DDB 46/46
DDB 20/20
E-DDB 50/15
WDB 20/20 UK=RBOK
S1
S2
S3 DDB 18/35
S4
TERRASSENRINNE
MASCHENDRAHTZAUN optional
STÜTZMAUER
BÖSCHUNG 45°
KAMINOFEN
LICHT-SCHACHT
Aufbau 8cm
-0,03
-0,10
-0,97
-1,01
-1,03
-1,30
-1,44
+0,77
-0,85
DET. F6-F7
DET. F11-F12
DET. F1-F2
DET. F15-F16
FIXTEIL 40cm VSG
IN ABKLÄRUNG
FIX ESG
RAFF-S
RAFF-E
Sockel im OG
Brüstung im OG
Abmauerung
Lüftungskanal im Fussbodenaufbau
Wasserzu- u. -Ableitung im Fussbodenaufbau
optional KAMIN LAF Ø20, 43/43
KA - E=150 ü.FOK
TS1
5 STG 20 / 26,5
15 STG 17,13 / 27
18 STG 17,5 / 27,0
20 STG 17 / 29
5,2
4,6
4,7
4,9
4,4
5,1


ZIMMER 4
11,38m²
FLUR
10,36m² 237
WC
1,51m²
ZIMMER 3
15,53m²
ZIMMER 2
15,60m²
VORR 3
9,80m²
BAD
8,08m²
ZIMMER 1
12,97m²
BAD
7,68m²
VR 3
1,42m²
ZIMMER 3
16,91m²
ZIMMER 2
15,59m²
DDB 20/30
DDB 35/20
DDB 47/40
DDB 13/30
DDB 53/46
DDB 55/46
DDB 35/40
E-DDB 18/50
W01 DG
W06 DG
BAUTEILKÜHLUNG
FB-Aufbau 20cm
FB-Aufbau 5cm
+4,20
+3,15
RAR⌀100
DET. F7-F8
DET. F12-F13
DET. F16-F17
DET. F2-F3
INNEN BUNDIG
RPH=+0,49 ü FBOK
STURZ 2,39ü FBOK
RPH=+1,59ü FBOK
FIXTEIL 40cm VSG
RAFF-S
ROLL
Sockel im DG
Brüstung im DG
Abmauerung
AUSMAUERUNG
Glaswand FIX VSG
OL FIXVERGL
VK LAUFPL
DVK
E-HHK
WASCHE-ABWURF-SCHACHT ⌀30cm
Dusche bodeneben
optional KMIN LAF ⌀28, 43/43
Wasserableitung im Fensterbankkanal
S1
S2
S3
S4
S5
S6
TRC2
DA
UZ 4.3
UZ 4.2
UZ 4.8
UZ 4.4
AR⌀100 UW HHK
ULAR ⌀100
R50
R75
R93


DU/WC 2
3,15m²
ZIMMER 4
20,38m²
+6,20
FB-Aufbau 20cm
ZIMMER 5
29,71m²
+7,30
FB-Aufbau 20cm
TERRASSE
ca. 28,96m²
+6,36
Aufbau 32cm
WHIRLPOOL
+8,07
NOTÜBERLAUF
+7,32 OK Gef.D.
DÄMMUNG d=22cm
DET. F9-F10
DDB 30/20
DDB 15/15
DDB 20/60
DDB 41/13
DDB 46/46
DDB 60/46
S1
S2
S3
S4
S5
S6
WLAN-AP
SPA
TERRASSENRINNE
RAR Ø100
BAUTEILKÜHLUNG
Achtung E-Verrohrung in Überzug einlegen
+6,26 OK Gef. DÄMMUNG d=
+6,16 OK Gef.Dämmg. DÄMMUNG d=16cm
+7,26 OK Gef.D. DÄMMUNG d=16cm
Gartenwasserentnahmestelle (frostsicheres Auslaufventil DN15)
Wasserzu- u. -Ableitung im Fussbodenaufbau
optional KAMIN LAF Ø20, 43/43
RK-LEITER MIT LEITERHALTER
ÜBERLAUF
18 STG 17,2 / 29 FB-Aufbau 5cm
STUFE H=16cm
DL mind. 2,00m
ESG
STURZ 2,32u.FBOK
RAFF-S
DET. F4-F5
DET. F13-F14
DET. F18-F19
Sockel im DG
VK LAUFPL.
E-HHK
Duschbodeneben
Glaswand H=225
BRÜSTUNG H=100cm u.FOK
AUSMAUERUNG H=120cm u.FOK
Gel.Glas VSG H=100cm
BELÜFTUNGSWECHSEL EMPFOHLEN
Gel.Glas ESG H=100cm
Geländer OK=102 u.OK Terrasse


TECHNIK
9,82m²
HAUSTECHNIK
TECHNIK
8,35m²
KELLER 2
33,27m²
VORRAUM 1
13,06m² (13,96m²)
DU/WC 1
4,05m²
VORRAUM 1
33,18m²
KELLER 1
8,71m²
RAUM 2
8,71m²
RAUM 1
11,27m²
POOLTECHNIK
GROSSMANN
Pool Zu-/Ableitung
S1
S2
S3
S4
WÄSCHE-ABWURF-SCHACHT Ø30cm
SOCKEL hohl OK 60cm ü.FOK schalltechnisch entkoppelt
Duschanschluss Vorbereitung Wasserzu- u. -Ableitung im Fussbodenaufbau
Sauna 400V/16A
PVC Ø150 RW 15%
PVC Ø150 RW 4%
Aufbau 8cm
FB-Aufbau 18cm
FB-Aufbau 20cm
Abmauerung
Abmauerung im EG
Sockel im EG
Wand im EG
VK LAUFPL.
Dusche bodeneben
Geländer H=100cm
optional KAMINI AF Ø20, 43x43
LICHTSCHACHT
STREIFENFUNDAMENT
KS=-2.08
KS=-2.23
KS=-1.28
KS=-1.72
KS mind.0,95 unter Gel.OK
KS=0,95 unter Gel.OK

Objektbeschreibung

Architektur mit Charakter. Wohnen mit Anspruch.

Ein Zuhause, dessen Qualität sich im täglichen Leben zeigt: Diese **außergewöhnlich hochwertig ausgestattete und exklusive Doppelhaushälfte** in Perchtoldsdorf verbindet großzügiges Wohnen mit sorgfältig ausgewählten Materialien, moderner Komforttechnik und privaten Außenbereichen auf zwei Ebenen.

Die offene Wohnküche mit Kamin bildet den Mittelpunkt des Hauses. Darüber schaffen drei Schlafzimmer und eine separate Galerie Platz für Familie, Rückzug und Arbeiten zu Hause. Garten, Dachterrasse und der ausgebaute Keller mit Sauna ergänzen das Raumangebot um ganz unterschiedliche Lieblingsplätze.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 147,81 m² mit fünf Zimmern
- **Zusätzlicher Keller:** ca. 63,08 m² mit Sauna, Dusch- und Hobbybereich
- **Außenbereiche:** ca. 100,31 m² Eigengarten sowie insgesamt ca. 55,94 m² Terrassen
- **Küche:** hochwertige DAN-Designküche mit Miele-Einbaugeräten und Weinkühlschrank
- **Wellness:** edle & voll ausgestattete Sauna
- **Komfort:** Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Deckenkühlung in den beiden oberen Wohnebenen
- **Ausstattung:** hochwertige Parkettböden, Kamin, KNX-Regelung, Alarmanlage und Videogegensprechanlage
- **Parken:** ein zugeordneter KFZ-Stellplatz

Ein Wohnbereich, der Menschen zusammenbringt

Auf der rund 64,04 m² großen Erdgeschoßebene gehen Kochen, Essen und Wohnen selbstverständlich ineinander über. Die edle Einbauküche bietet großzügige Arbeitsflächen und fügt sich mit ihrer klaren Gestaltung in das Wohnkonzept ein. Große Glasflächen öffnen den Raum zur Terrasse und zum Garten; der Kamin setzt einen wohnlichen Akzent. Vorraum, Abstellraum und separates WC ergänzen diese Ebene funktional.

Rückzug auf zwei Ebenen – mit Dachterrasse als besonderem Platz

Im ersten Obergeschoß stehen drei separat begehbare Schlafzimmer und ein Badezimmer zur Verfügung. Die oberste Wohnebene erweitert das Haus um eine rund 20,71 m² große Galerie. Ob als Arbeitszimmer, persönlicher Rückzugsraum oder Atelier: Der direkte Zugang auf die rund 36,37 m² große Dachterrasse verleiht diesem Raum einen besonderen Charakter.

Die Terrasse beim Wohnbereich und die Dachterrasse bieten unterschiedliche Möglichkeiten für Mahlzeiten im Freien, entspannte Stunden und den Blick ins begrünte Umfeld. Der Eigengarten ergänzt die beiden Außenbereiche.

Materialien und Technik mit spürbarem Mehrwert

Aufwendige Parkettverlegungen, hochwertig gestaltete Sanitärbereiche mit Doppelwaschplatz, Badewanne und Glasduschen sowie sorgfältig ausgewählte Türen unterstreichen den Anspruch des Innenausbaus. Die Kombination aus Fußbodenheizung und Deckenkühlung in den oberen Ebenen schafft zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine KNX-Regelung für Heizung und Jalousien, Markisen, Insektenschutz, Alarmanlage und Videogegensprechanlage ergänzen die Ausstattung.

Der rund 63,08 m² große Keller bietet über reine Lagerfunktionen hinaus zusätzlichen Nutzwert: Sauna und Duschbereich schaffen Raum für persönliche Erholung, weitere Flächen für Hobby, Training oder Aufbewahrung. Die Kellerflächen sind zusätzlich zur Wohnfläche ausgewiesen.

Objektmerkmale und Energie

Die 2020 fertiggestellte, äusserst hochwertige, Doppelhaushälfte wird im Wohnungseigentum gemeinsam mit dem zugeordneten KFZ-Stellplatz angeboten. Die Wohnfläche verteilt sich auf Erdgeschoß und zwei obere Wohnebenen. Einschließlich Keller beträgt die Gesamtnutzfläche ca. 210,89 m². Der Planungsenergieausweis vom 10.10.2018 weist einen **HWB Ref,SK von 27,5 kWh/m²a, Klasse B**, und einen **fGEE von 0,66, Klasse A+**, aus. Die Werte beziehen sich auf die damalige Planung.

Perchtoldsdorf – eigenständig leben, Wien verbunden bleiben

Perchtoldsdorf verbindet einen gewachsenen Ortskern mit Nahversorgung, Gastronomie und einem vielseitigen Freizeitangebot. Rund um den Marktplatz ergänzen Geschäfte und Cafés den Alltag; die Heurigenkultur und die Burg prägen das besondere Ortsbild. Für sportliche Abwechslung stehen unter anderem das Freizeitzentrum mit Frei- und Hallenbad sowie die Kletterhalle zur Verfügung. Die Landschaft rund um Perchtoldsdorf bietet weitere Möglichkeiten für Spaziergänge und Ausflüge.

Die Buslinie 256 verbindet Perchtoldsdorf über den Marktplatz mit Wien Liesing und Gießhübl. Über den Bahnhof Liesing bestehen Anschlüsse an das Wiener und regionale Verkehrsnetz. Damit lässt sich das Wohnen im südlichen Wiener Umland mit den Angeboten der Stadt verbinden.

Unser Resümee

Ein Haus für Menschen, die eine **anspruchsvolle Ausstattung** und vielseitig nutzbare Räume schätzen. Mit Garten, Dachterrasse und privatem Saunabereich bietet diese Doppelhaushälfte ein besonderes Wohnkonzept in Perchtoldsdorf.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig

bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <5.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap