

**Eleganz trifft modernen Wohnkomfort: Exklusive  
lichtdurchflutete Doppelhaushälfte - attraktive Lage**



Anlage 2

**Objektnummer: 130426\_3**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	151,22 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,07 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

H 0043676841420605







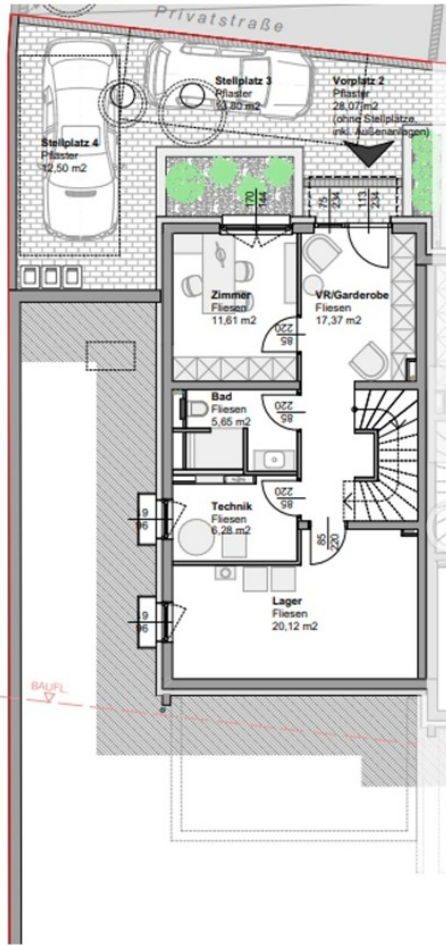




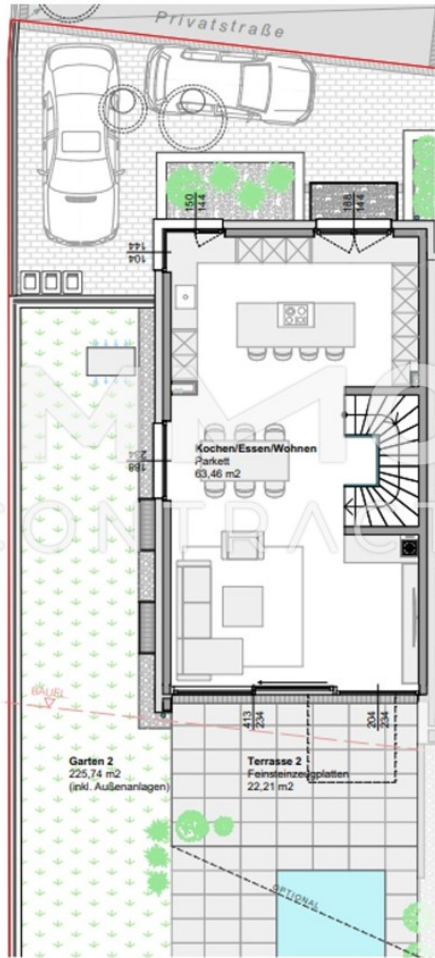




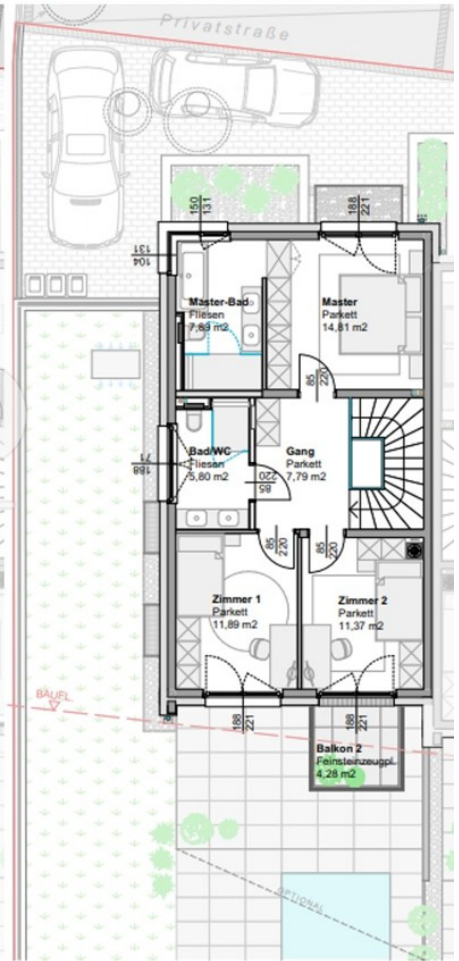
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



## Obergeschoss





## Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen vor den Toren Wiens auf höchstem Niveau Direkt neben den Weinbergen wurden exklusive Doppelhaushälften mit höchster Sorgfalt errichtet und stehen nun bereit, von ihren neuen Besitzern bezogen zu werden. Verschiedene durchdachte Grundrisse mit 105 – 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen zur Auswahl, sodass jeder sein persönliches Traumhaus findet und individuelle Wohnbedürfnisse optimal erfüllt werden. Zeitgemäßes Design mit klaren Linien, großen Fensterfronten und hochwertigen Materialien, offene Wohn- und Essbereiche mit edlen Bodenbelägen und stilvollen Designelementen, große private Gärten, Terrassen und teilweise Dachterrassen für entspannte Stunden im Freien, sowie modernste Dämmung, nachhaltige Heiztechnik und innovative Energiekonzepte - all das macht diese Häuser zu einer wertbeständigen Investition in Ihre Zukunft. Pure Lebensqualität und Geborgenheit für die ganze Familie! Die Häuser werden in hochwertiger Ausführung schlüsselfertig übergeben. Eine individuelle Bemusterung ermöglicht Käufern, Bodenbeläge und Sanitäreinrichtungen nach ihren persönlichen Vorlieben auszuwählen und das Zuhause ganz nach ihrem Geschmack zu gestalten. Geheizt wird mit einer Luftwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung ist in allen Räumen installiert. Gepflasterte Kfz-Abstellplätze, Zufahrt, Wege, Einfriedungen sind bereits vorhanden, der Garten wird mit Rasen angelegt. Diese luxuriösen Doppelhäuser bieten ein einzigartiges Wohnambiente, das höchste Ansprüche erfüllt. Sie sind ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten, die stilvollen Wohnkomfort in attraktiver Lage suchen.

Haus 9C/Top 2 Dieses Haus ist nach Nordwesten ausgerichtet und besticht durch sein ruhiges Eckgrundstück mit ca. 384 m<sup>2</sup> und 151m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch die leichte Hanglage ist es teilunterkellert. Sie betreten das Haus somit im Untergeschoss, wo sich eine große Garderobe, Büro/Gästezimmer, Bad und 2 Kellerräume befinden. Das Erdgeschoss punktet mit dem geräumigen Wohn-/Esszimmer mit Kamin, offener Küche und Speis und Ausgang zur großen Terrasse auf Gartenebene. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, eines davon mit Westbalkon, und 2 Bäder. Der großzügige Masterbedroom mit direkt begehbarem Badezimmer ist nach Südosten ausgerichtet. Lassen Sie sich von unserem Angebot inspirieren und entdecken Sie Ihr neues Traumhaus! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich, Ihnen dieses traumhafte Projekt näher bringen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605