

**Ihr neues Zuhause in Perchtoldsdorf – Gemütlich,  
großzügig und perfekt gepflegt | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23655**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	109,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien



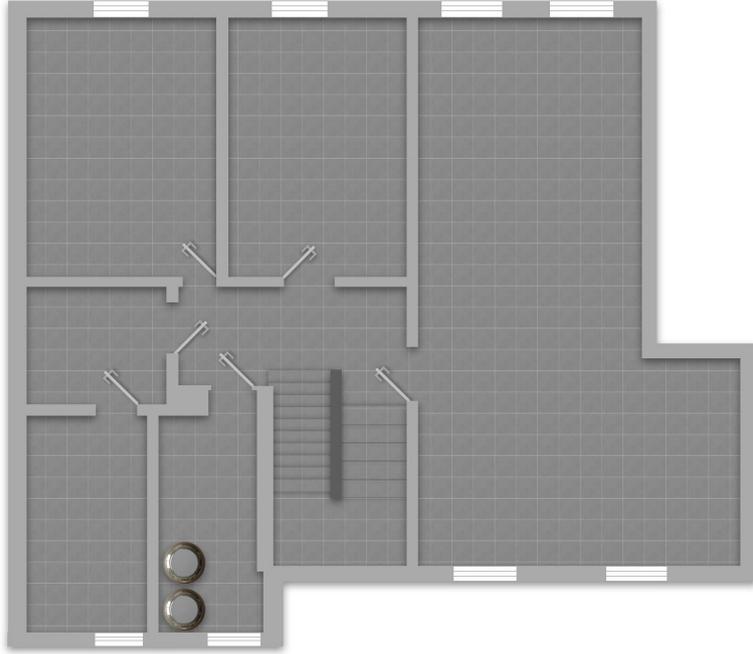












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Perchtoldsdorf**, einer der begehrtesten Wohngegenden im Süden Wiens. Dieses liebevoll gepflegte Haus verbindet großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten, die für ein gemütliches Wohnen sorgen. Mit **127,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem voll ausgebauten ca. **100 m<sup>2</sup> großen Keller** und einem **idyllischen Garten** bietet diese Immobilie die ideale Grundlage für Ihr neues Familienleben.

### Die Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** 127,15 m<sup>2</sup> – großzügig und hell
- **Keller:** ca. 100 m<sup>2</sup>, voll ausgebaut mit Gästezimmer, Dusche, WC und viel Stauraum
- **Zimmeranzahl:** 4-5 – flexibel für Familie, Gäste oder Homeoffice
- **Gemütliche Außenflächen:** Südterrasse, Garten und ein einladender Wintergarten
- **Besonderheiten:** Hochwertiger Edelstahl-Pool, Sauna, Hauswirtschaftsraum und ausbaubarer Dachboden

### Details, die begeistern

#### 1. Großes Wohnzimmer mit Wintergarten

Das geräumige **Wohnzimmer** bietet viel Platz zum Entspannen und Zusammenkommen. Durch den nahtlosen Übergang in den **Wintergarten** entsteht ein besonders gemütlicher Wohnbereich mit Blick in den Garten. Hier fühlen Sie sich sofort zu Hause.

#### 2. Geräumige Küche mit eigenem Essbereich

Die **große Wohnküche** lädt nicht nur zum Kochen, sondern auch zum Verweilen ein. Der separate, gemütliche **Essbereich** bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und wird schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens.

#### 3. Südterrasse und Garten

Die **Südterrasse** ist ein wunderbarer Ort, um sonnige Nachmittage zu genießen oder laue Sommerabende mit Familie und Freunden zu verbringen. Der angrenzende Garten wurde stetig gepflegt und bietet eine grüne Oase zum Entspannen.

#### 4. Hochwertiges Edelstahl-Pool mit Abdeckung

Das **moderne Edelstahl-Pool** mit Abdeckung ist ein Highlight für warme Tage. Es fügt sich harmonisch in den Garten ein und sorgt für Erfrischung und Entspannung.

#### 5. Wellnessbereich mit Sauna

Die Immobilie verfügt über eine **Sauna**, die für gemütliche Stunden und Erholung sorgt – ein besonderer Rückzugsort für kalte Tage.

## 6. Voll ausgebauter Keller

Der großzügige **Keller** bietet mit seinen ca. **100 m<sup>2</sup>** viele Nutzungsmöglichkeiten: Ein Gästezimmer, Dusche, WC und Stauräume schaffen zusätzlichen Platz und Flexibilität.

## 7. Technologische Annehmlichkeiten

- **Alarmanlage:** Für ein sicheres Gefühl
- **Klimaanlage:** Angenehmes Raumklima, individuell regulierbar
- **Wintergarten:** Heller, einladender Rückzugsort mit Blick ins Grüne

## 8. Dachboden mit Ausbaupotenzial

Der Dachboden kann ausgebaut werden und bietet Raum für weitere Wohnideen – ob Hobbyraum, Arbeitsbereich oder Gästeunterkunft.

## 9. Praktischer Hauswirtschaftsraum

Der **Hauswirtschaftsraum** erleichtert den Alltag durch gut durchdachten Stauraum und Platz für Haushaltsgeräte.

## Lage – Wohnen in Perchtoldsdorf

Perchtoldsdorf bietet Ihnen die perfekte Kombination aus gemütlichem Leben und guter Infrastruktur:

- **Verkehrsanbindung:** Bushaltestelle, Bahnhof und Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien und lokale Geschäfte sind schnell erreichbar
- **Freizeit und Natur:** Parks, Wanderwege und die Perchtoldsdorfer Heide laden zu Aktivitäten ein
- **Familienfreundlich:** Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Nähe

## Kaufpreis

**€ 699.000** – ein hervorragendes Angebot für eine gepflegte Immobilie in dieser Lage.

## Kontaktieren Sie uns

Dieses liebevoll in Schuss gehaltene Haus wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch

am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap