

**„EdelHoch10 - wohnen auf höchstem Niveau : zwischen  
Stadt & Natur" | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23664**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

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

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































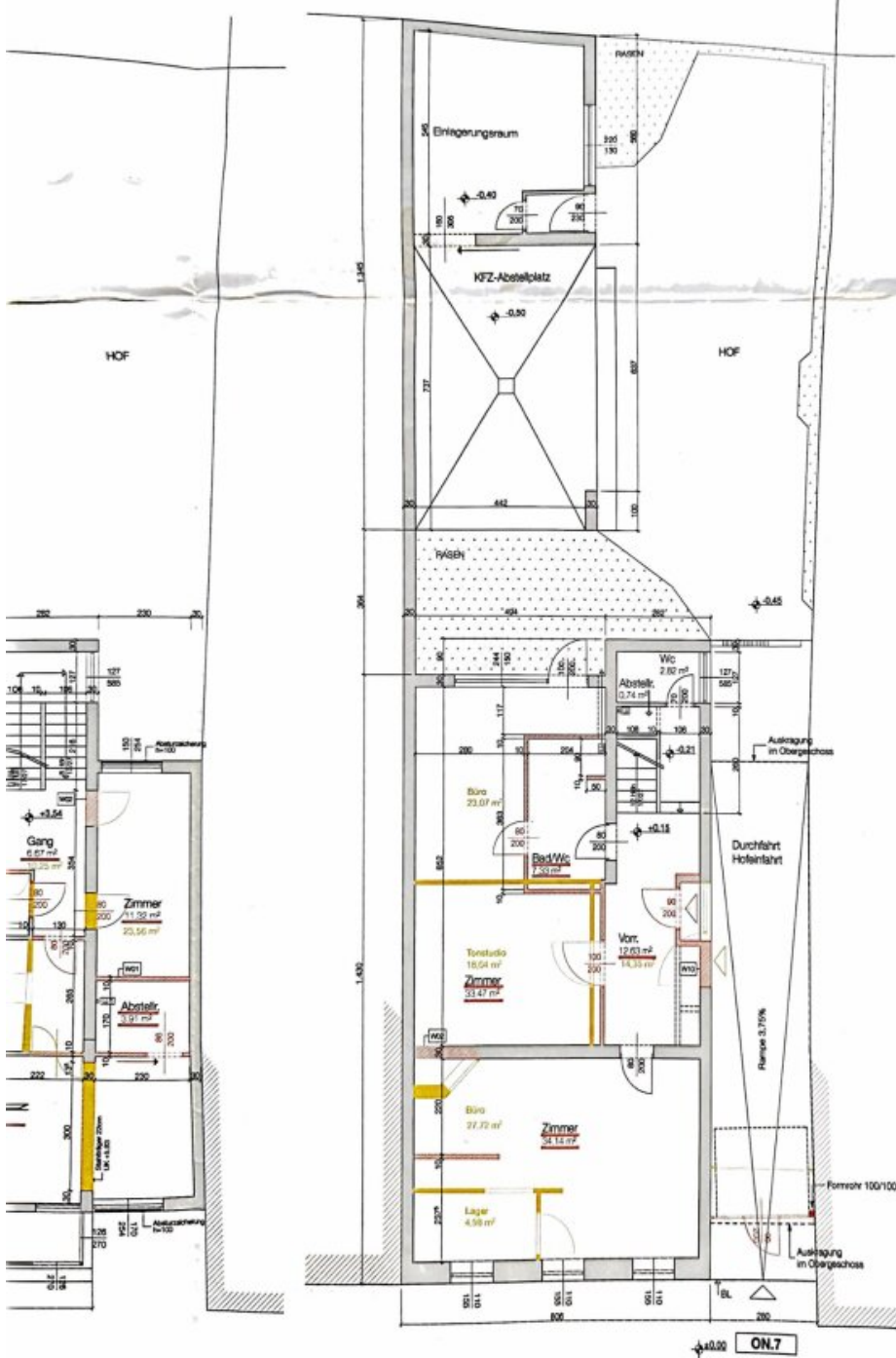
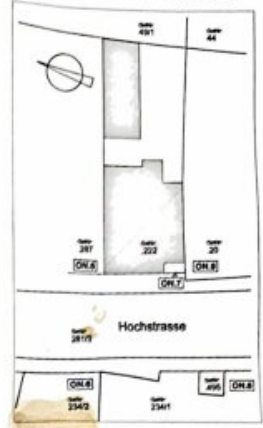


3

*Handwritten notes and stamps:*  
K...  
D...  
K...  
K...

LAGEPLAN 1:500

### ERDGESCHOSS



Magistrat der Stadt Wien  
**Magistratsabteilung 37 - Baupolizei**  
 Gebietsgruppe Süd, kleinvolumige Bauvorhaben  
 Zi.: MA37/628170-2016-1  
 Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:  
 Dipl.-Ing. Berger

Wien, 12.10.2016



**e**

Hochstrasse

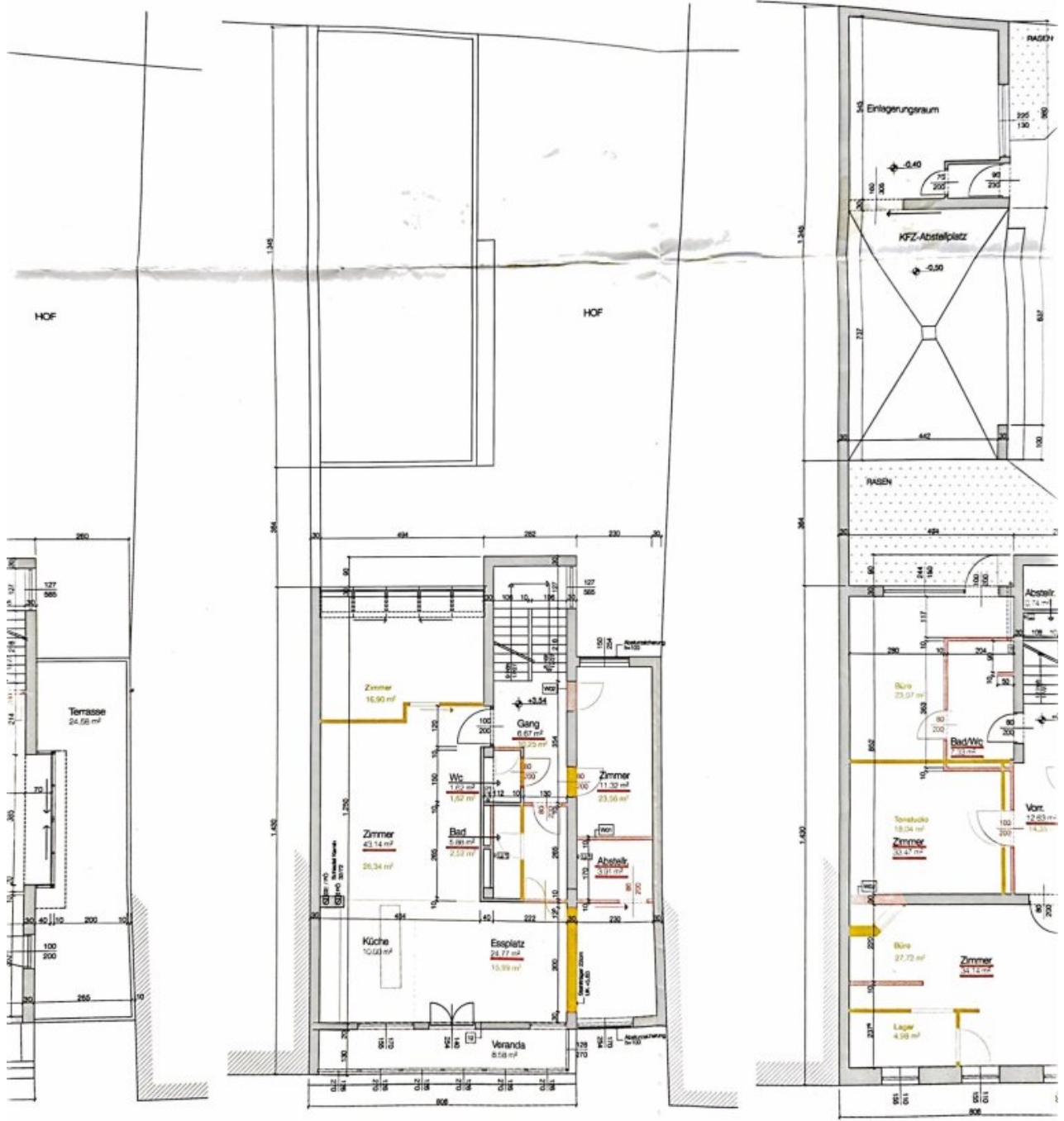
Grundrisse 1:100  
 Lageplan 1:500



107,10 m

### OBERGESCHOSS

### ERDGESCHOSS





66,80 m<sup>2</sup>  
68,48 m<sup>2</sup>

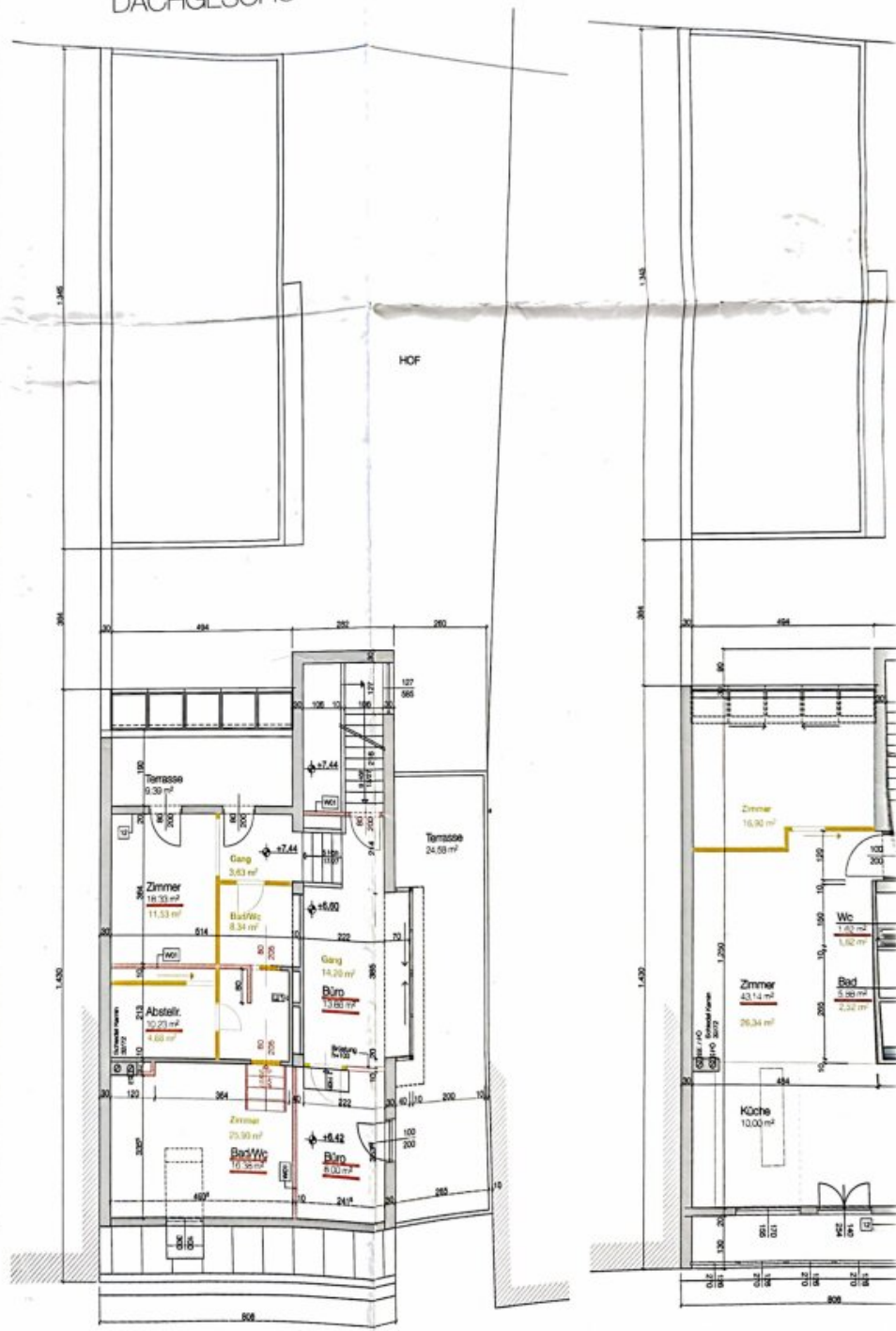


# LEGENDE

- Bestand
  - Abbruch
  - Neu
- 1** **FUSSBODEN IM ERDGESCHOSS**  
 Bitug  
 6,00 cm Estrich schwimmend  
 PE-Folie  
 2,00 cm TDF S 25/20  
 5,00 cm EPS  
 Feuchtheitzdämmung  
 10,0 cm Unterbeton  
 4,0 cm Sauberheitschicht  
 20,0 cm Füllerguss
  - 2** **GESCHOSSDECKEN**  
 Bitug  
 5,00 cm Estrich schwimmend  
 2,50 cm TDF S 30/25  
 3,50 cm Sandausgleich  
 18,00 cm Geschosslage  
 1,50 cm Anstrich  
 wenn über Außenluft  
 7,5 cm Tackel  
 2,5 cm Anstrich
  - 3** **TREPPEN**  
 4,00 cm Holzbohlen  
 Dämmwolle  
 Stahlbetondecke mit Stahl  
 Anstrich F30
  - 4** **TERRASSEN**  
 5,25 cm Betonstein  
 3,00 cm Füllerguss  
 PE-Folie  
 12,00 cm HD-Polster  
 Feuchtheitzdämmung  
 +3,00cm Gießbeton 2%  
 18,0 cm Geschosslage
  - 5** **FLACHDACH**  
 11,00 cm Kieschüttung  
 PE-Folie  
 12,00 cm HD-Polster  
 Feuchtheitzdämmung  
 +3,00cm Gießbeton 2%  
 18,0 cm Geschosslage
  - 6** **SCHRÄGDACH**  
 Zinkblechdeckung  
 Feuchtheitzdämmung  
 2,50 cm Schalung  
 Dämmung 140/40  
 12,00cm Mineralwolle  
 20,00 cm Betondecke
  - 12** **LECHTZWAND**  
 2,50 cm Fassadenputz  
 2,50 cm Grundierung  
 1,60 cm Flächendämmung V 100 18mm  
 12,00cm Hochdruckwolle 100/60  
 Innendämmung WOPF 8,00 cm  
 1,60 cm Flächendämmung V 20V 100 18mm  
 PE-Folie  
 1,25 cm GK-Bohle 12,5mm
  - 10** **AUßENWAND**  
 20,00 cm HL 2,25cm Wäseberger  
 5,00cm Tackel
- INNERES HOFGELECK**
- 7** **STELLPLATZ**  
 2,50 cm Asphalt  
 2,50 cm Blumen-Deckenschicht  
 20,00cm Füllerguss
  - 8** **LAGERRAUM**  
 6,00 cm Estrich versiegelt  
 Feuchtheitzdämmung  
 10,00cm Unterbeton  
 4,00 cm Sauberheitschicht  
 20,00cm Füllerguss
  - 9** **GRASDACH**  
 15,00 cm sandiger Humus 10% Sandanteil u. 20%  
 Leckschicht 2/25 auf Wurzelgeflecht  
 Semmel Wurzelstocher  
 Hygromul 55 kg/m<sup>2</sup>  
 Filter Drain Mat  
 Lasa-Drahtschicht  
 Feuchtheitzdämmung  
 20,00cm Betondecke im Gefälle
  - 11** **FUSSBODEN IM EG-Terrasse**  
 Fliesenstein  
 6,00cm Estrich schwimmend  
 PE-Folie  
 2,00cm TDF S 25/20  
 6,00cm EPS  
 Feuchtheitzdämmung  
 10,00cm Unterbeton  
 4,00cm Sauberheitschicht  
 20,00cm Füllerguss
- W01** \*Gipskartondeckende Wand  
 1,25cm GK-Platte  
 7,50cm Metalldeckschichtkonstruktion + 4,00cm Mineralwolle  
 1,25cm GK-Platte
- W02** Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt \*Ahnmauerung\*
- Alle innerliegenden Räume werden entlüftet  
 - \*) l.u. d. Dach

## DACHGESCHOSS

## OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

**„Zwischen Stadt & Natur: Stilvolles und RUHIGES Refugium an der Grenze zu Perchtoldsdorf“**

**Moderne Eleganz trifft auf grüne Idylle**

**Exklusives Einfamilienhaus in privilegierter Lage – ein Kraftplatz zwischen Stadt und Natur**

In dieser einzigartigen Liegenschaft verschmelzen zwei Lebenswelten zu einem harmonischen Gesamterlebnis: Das Haus liegt an der Schnittstelle zwischen dem charmanten, historischen Perchtoldsdorf und dem südlichen Stadtrand Wiens. Damit vereint es auf perfekte Weise die städtische Infrastruktur mit der Lebensqualität eines grünen Vorortes. Hier lebt man ruhig, naturnah und doch bestens angebunden – eine seltene Kombination, die in dieser Form kaum zu finden ist.

**Ein Kraftplatz in absoluter Grün- und Ruhelage**

Wer von außen eine typische urbane Straßensituation erwartet, wird beim ersten Betreten des Hauses sofort eines Besseren belehrt: Die Liegenschaft öffnet sich zur Rückseite hin vollständig ins Grüne – mit direktem Anschluss an unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es herrscht absolute Ruhe – kein Verkehr, kein Lärm – nur Natur, Vogelgezwitscher und Sonnenschein. Diese abgeschirmte Lage verleiht dem Haus die besondere Aura eines echten Kraftplatzes – perfekt zum Entspannen, Auftanken und Durchatmen.

**Hochwertig. Modern. Stilvoll.**

Das gesamte Haus wurde mit außergewöhnlich viel Gespür für Design, Qualität und Funktionalität ausgestattet. Die elegante Innenarchitektur und die Auswahl hochwertigster Materialien verleihen der Immobilie ein stilvolles, fast mondänes Ambiente – von der maßgefertigten Küche über geölte Eichenböden bis hin zu luxuriösen Bädern und durchdachten Details in jedem Raum. Hier wurde kompromisslos auf Klasse statt Masse gesetzt.

**Eckdaten im Überblick**

- Grundstücksgröße: ca. 325 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche: ca. 265 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche gesamt: ca. 126 m<sup>2</sup> auf vier Ebenen
- Baujahr: 1994



- Generalsanierung: 2016
- Dacherneuerung: 2022
- Energieversorgung: Fußbodenheizung (Gastherme), ab 2026 optional Fernwärme, PV-Anschluss möglich
- Besonderheit: Nutzung als Einfamilienhaus oder Wohnen + Arbeiten ideal kombinierbar

## **Räume mit Weitblick und Großzügigkeit**

Das Haus überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept auf drei Etagen und bietet ein Höchstmaß an Komfort, Privatsphäre und Flexibilität. Hohe Räume (bis zu 4 Meter), große Fensterflächen mit Raffstores, stimmige Lichtführung und der freie Blick ins Grüne machen das Wohnen hier zu einem Erlebnis.

## **Raumaufteilung und Highlights:**

- Großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich mit Raumhöhe bis 4 m
- Kamin für gemütliche Abende
- Maßgefertigte Tischlerküche mit Granitplatte, Dampfgerar, Ceranfeld, Side-by-Side-Kühlschrank
- 6 vielseitig nutzbare Zimmer
- 3 luxuriös ausgestattete Badezimmer (Wanne, Walk-in-Duschen, WC separat)
- Begehbare Garderobe im Masterbereich
- Gästezimmer im EG mit Schallschutzfenster zur Straße
- Separate Abstell-, Wirtschafts- und Lagerräume
- Klimaanlage in allen Stockwerken
- Exklusive Materialien: geölter Eichenparkett, Natursteinböden, elektrische Rollläden und Raffstores

## **Draußen leben – auf vier Ebenen**

- **Hauptterrasse (OG1 – ca. 60 m<sup>2</sup>):** mit fantastischem Blick ins Grüne
- **Zwei Terrassen im OG2:** je ca. 24 m<sup>2</sup> und 9,5 m<sup>2</sup>
- **Überdachte Terrasse im Garten:** ideal für ruhige Stunden oder geselliges Beisammensein
- **Gartenfläche:** ca. 122 m<sup>2</sup> – gepflegt, sonnig, ost-west-ausgerichtet
- **Externer Einlagerungsraum:** ca. 26 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar (Werkstatt, Stauraum, Hobby)

### **Die Lage – ein echtes Plus**

Hier profitieren Sie von der seltenen Kombination aus zwei Top-Lagen:

**Wiener Stadtkomfort trifft auf Perchtoldsdorfer Lebensqualität.**

- Beste Anbindung: Bus, Straßenbahn und S-Bahn in Gehdistanz
- Top-Bildungseinrichtungen: Öffentliche & private Schulen in unmittelbarer Nähe
- Natur pur: Perchtoldsdorfer Heide & Wienerwald für Sport, Spaziergänge & Erholung
- Genuss & Kultur: Heurige, Gastronomie, Märkte und kulturelle Angebote
- Einkaufsmöglichkeiten: von Nahversorgern bis hin zu Einkaufszentren
- Gesundheitsversorgung: Ärztezentrum, Apotheken, Fachärzte schnell erreichbar

### **Laufende Betriebskosten:**

- Gasheizung: ca. € 178,-
- Strom: ca. € 139,-
- Müll, Grundsteuer, Netzkosten: ca. € 223,-
- **Gesamt: ca. € 540,-**

### **Nutzung & Potenzial**



Ob als hochwertiges Einfamilienhaus oder als Kombination aus Wohnen und Beruf – dieses Haus ist flexibel, zukunftssicher und architektonisch so gestaltet, dass vielfältige Lebensmodelle realisierbar sind.

### **Ideal für:**

- Familien mit Anspruch
- Homeoffice und Freiberufler:innen
- Ärzt:innen oder Therapeut:innen mit Bedarf an Praxisräumen
- Paare mit Platzbedarf und Sinn für Qualität

### **Fazit**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in absoluter Grün- und Ruhelage ist ein wahres Juwel. Hier trifft moderne Architektur auf naturverbundene Lebensqualität – ergänzt durch eine hochwertige, stilvolle Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Ein Kraftplatz zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen – für Menschen, die das Besondere suchen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap