„Charmantes Einfamilienhaus mit Gartenidylle in Ruhelage von Perchtoldsdorf“ | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23961

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	74,00 m²
Kaufpreis:	750.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

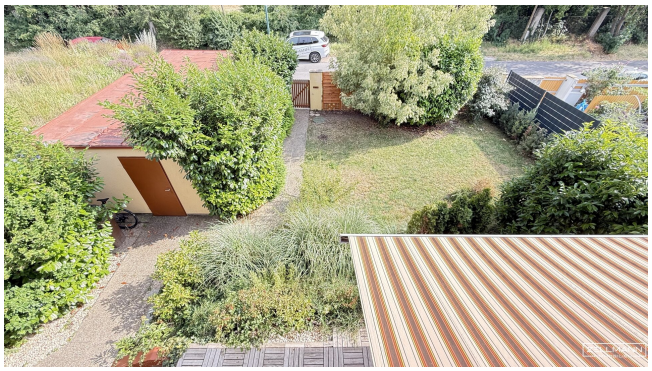
Christian Zellmann

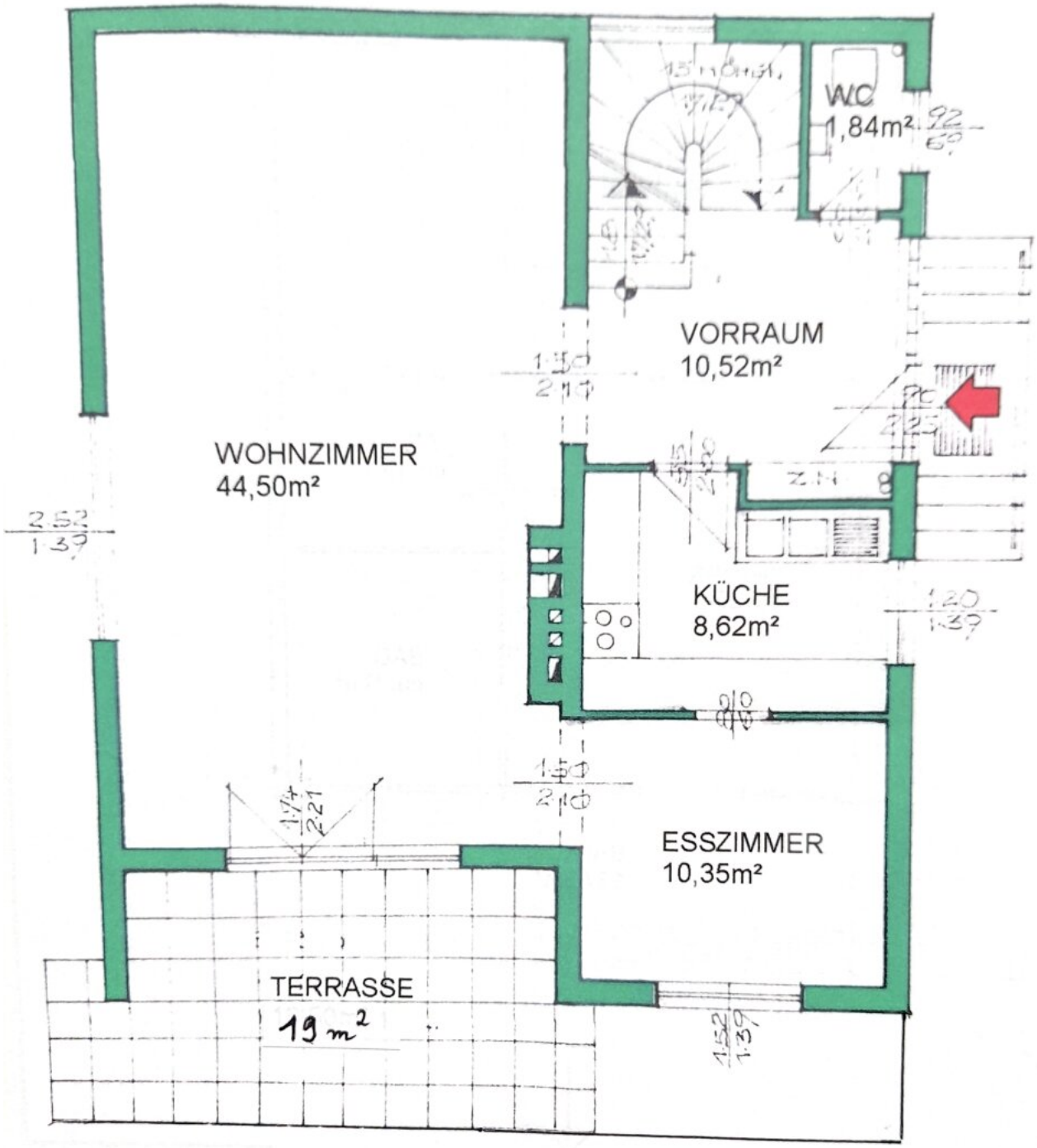
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

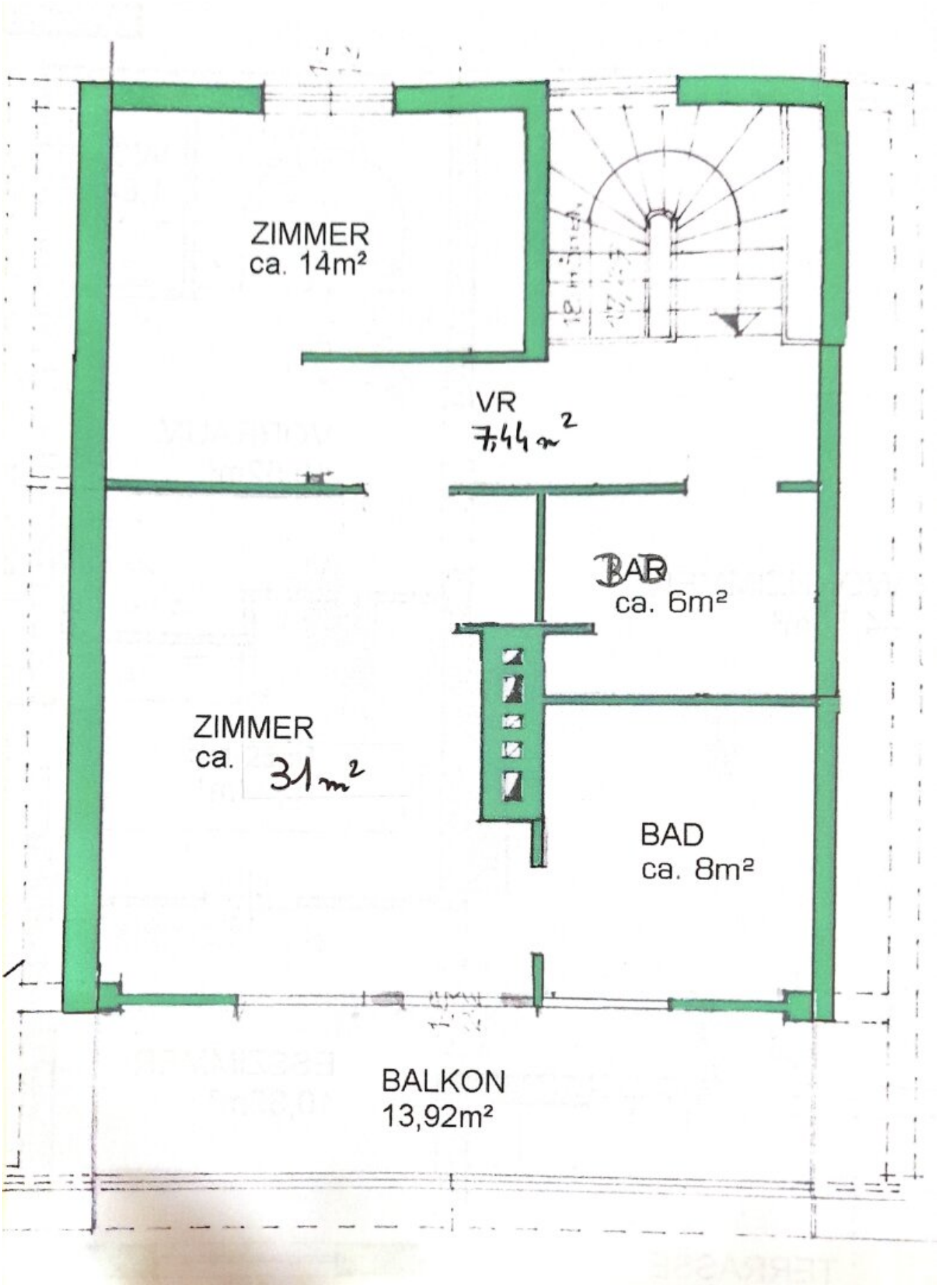
H +43 699 15 15 22 00

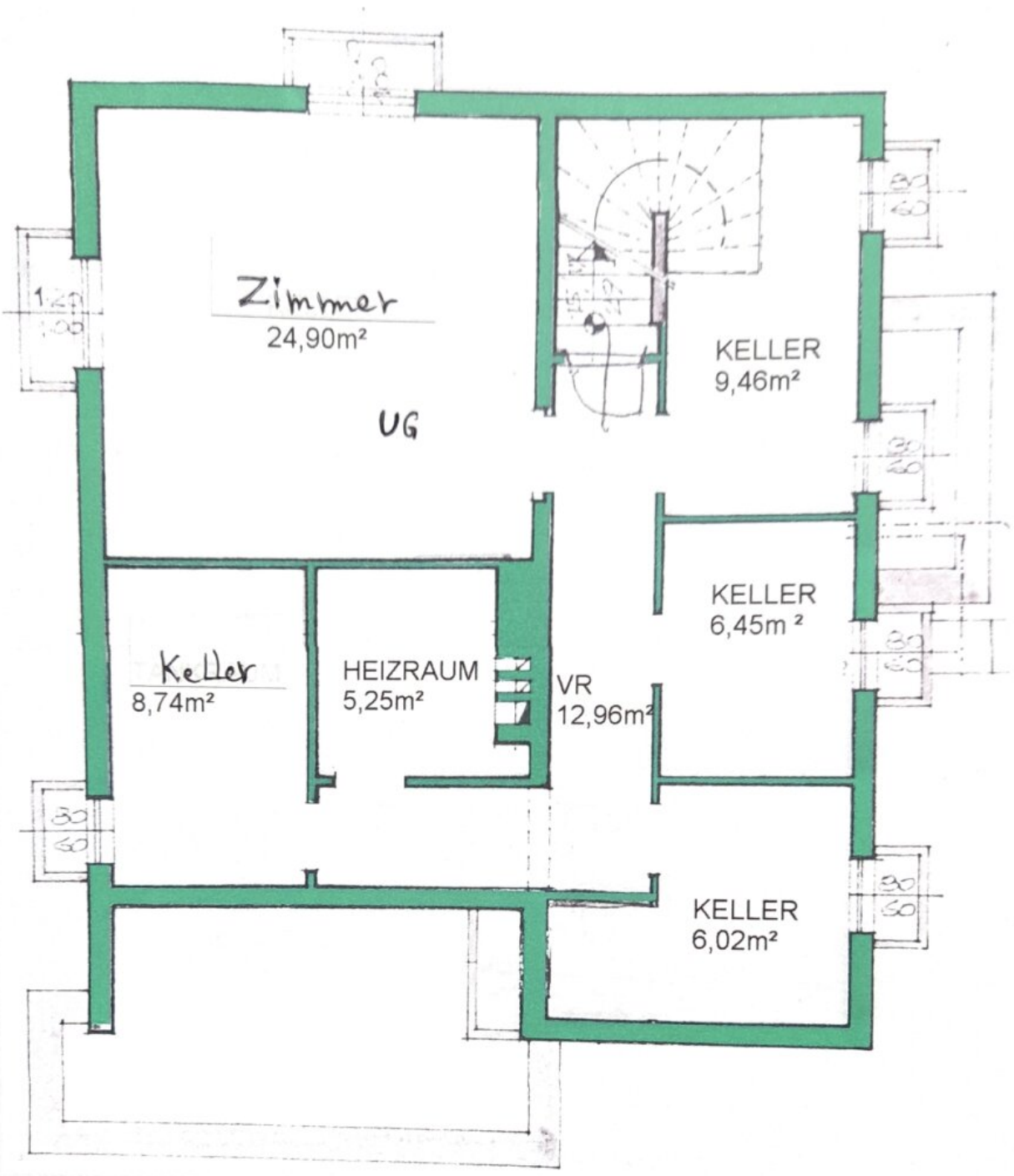
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

ZELLMANN
IMMOBILIEN




WC
1,84m²
VORRAUM
10,52m²
WOHNZIMMER
44,50m²
KÜCHE
8,62m²
ESSZIMMER
10,35m²
TERRASSE
19 m²


ZIMMER
ca. 14m²
VR
7,44 m²
BAD
ca. 6m²
ZIMMER
ca. 31 m²
BAD
ca. 8m²
BALKON
13,92m²


Zimmer
24,90m²
UG
KELLER
9,46m²
KELLER
6,45m²
Keller
8,74m²
HEIZRAUM
5,25m²
VR
12,96m²
KELLER
6,02m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!
Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet auf ideale Weise **familiäre Wohnqualität, solide Bauweise und ein helles, freundliches Ambiente**. Zwei Badezimmer im Obergeschoss, ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sowie großzügige Wohnräume mit Terrasse und Balkon machen das Haus besonders attraktiv für Familien. Die ruhige Lage nahe den Perchtoldsdorfer Weinbergen bietet Erholung im Grünen – und gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Anbindung nach Wien schnell erreichbar.

Relevanz – Objektbeschreibung

- Adresse: Vesperkreuzstraße 27, 2380 Perchtoldsdorf
- Grundstück: 459 m²
- Wohnfläche: ca. 150 m² + Vollkeller
- Baujahr: 1980
- Bauweise: Massivbau (Wienerberger Ziegel-Großblocksteine), Dach mit Wienerberger Ziegeldach Toskana
- Energiekennzahlen: HWB 107 kWh/m²a (Klasse D), fGEE 1,40

Klarheit – Aufteilung

Erdgeschoss (EG):

- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Essbereich & Küche
- Vorraum
- Gäste-WC

Obergeschoss (OG):

- Schlafzimmer

- Kinderzimmer
- **Bad 1:** WC, Waschbecken, Dusche, Velux-Dachflächenfenster
- **Bad 2:** Eckbadewanne, Waschbecken, WC

Kellergeschoss:

- 3 Kellerräume (zzgl. Waschküche, großer Fitnessraum, etc.)
- Heizraum & Tankraum

Garage: 20,64 m², zusätzlich Stellplatz vor dem Haus ?

Argumente – Besondere Ausstattung

- Kamin im Wohnzimmer ?
- Alarmanlage vorhanden
- Hochwertige Böden (Parkett, Fliesen, Stein)
- Moderne Sanitärausstattung in beiden Bädern im OG
- Energiesparende Dämmung im Dachraum (2021)

Sanierungszeitleiste:

- 2010 ? Erneuerung Fenster & Terrassentüren
- 2021 ? Dachstuhl & Dacheindeckung, Heizanlage, Sanitärgeräte, Elektroverteiler

Differenzierung – Lage

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Nebenstraße von Perchtoldsdorf.

- Nahversorgung: Supermärkte & Fachhandel < 1 km ?
- Bildung: Kindergarten & Schulen < 3 km ?

- **Landeskindergarten**: 150m entfernt - mit sehr großem Garten ?
- Freizeit: Weinberge, Sport- & Kultureinrichtungen < 5 km
- Öffentliche Anbindung: Bahnhof Perchtoldsdorf & Busanbindungen < 1 km ?

Perchtoldsdorf ist bekannt für seine Weinberge, Heurigen und hohe Lebensqualität – ideal für Familien, die Ruhe und Stadtnähe kombinieren wollen.

Emotion – Impressionen

Das Haus bietet durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume und einen gemütlichen Garten ?. Vom Balkon im Obergeschoss genießt man den Blick ins Grüne, während die Terrasse im Erdgeschoss zum Verweilen einlädt.

? Nutzen – Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Sicheres Eigentum:** 1/1 laut Grundbuch
- **Familienfreundlich:** großzügige Raumaufteilung mit Garten, Terrasse und Balkon
- **Hoher Wohnkomfort:** zwei moderne Badezimmer im OG, Gäste-WC im EG
- **Solide Bauweise:** Wienerberger Ziegel-Großblocksteine und Toskana-Dachziegel
- **Optimale Lage:** ruhige Nebenstraße und gleichzeitig Nähe zu Wien
- **Überschaubare Nebenkosten:** Grundsteuer, Wasser, Kanal & Abfallwirtschaft ca. € 350 pro Quartal
- **Aktuell positiv:** EVN senkt ab 01.09.2025 die Fernwärmepreise – künftig geringere Heizkosten

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.
Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter

Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.
Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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