

Traumhaftes Einfamilienhaus in Perchtoldsdorf I mediterranes Flair I Terrasse, Garten, Garage



Objektnummer: 3709

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	522,00 m ²
Keller:	140,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	980.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T 0664 16 45 458
H + 43 664 16 45 45 8

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



































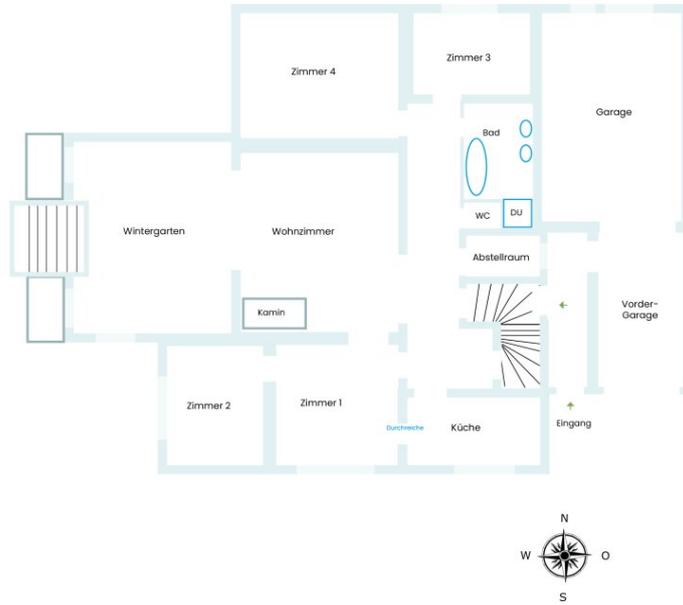




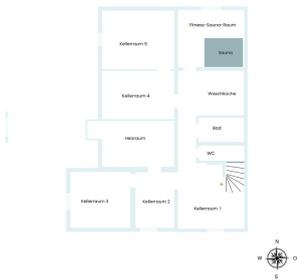




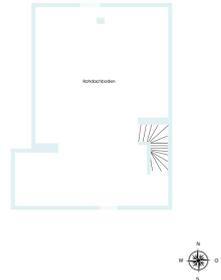
Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Untergeschoss



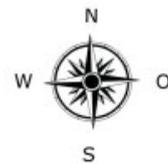
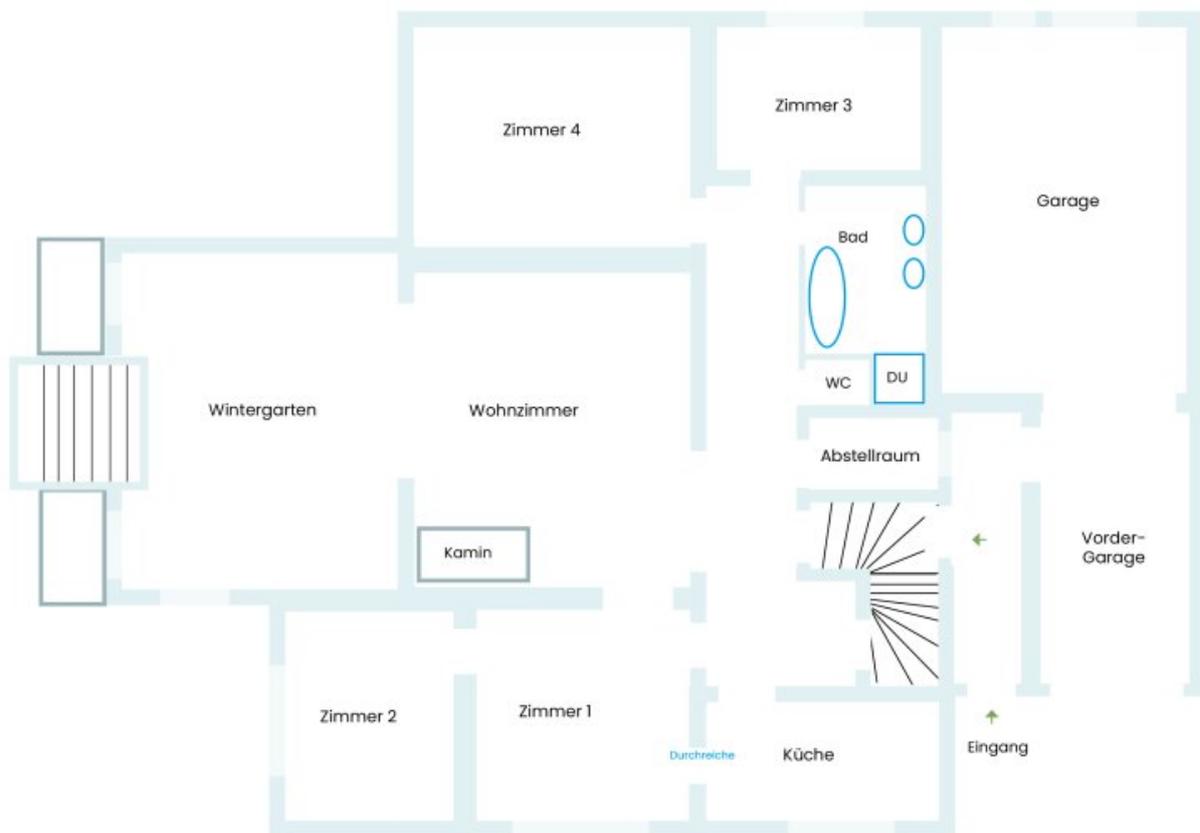
Planskizze Rohdachboden



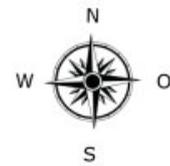
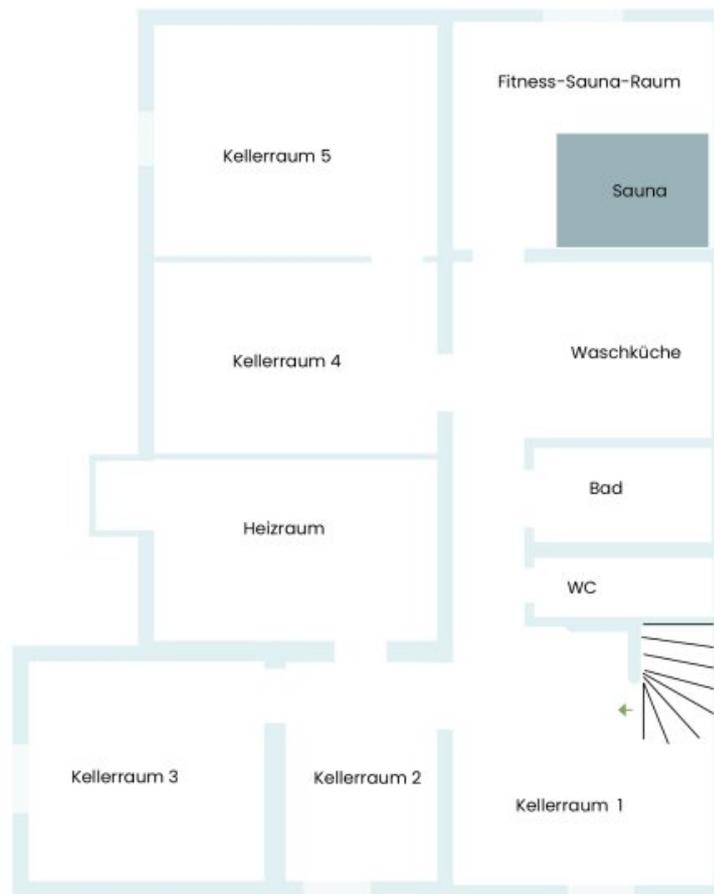
Planskizze Grundstück



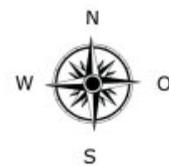
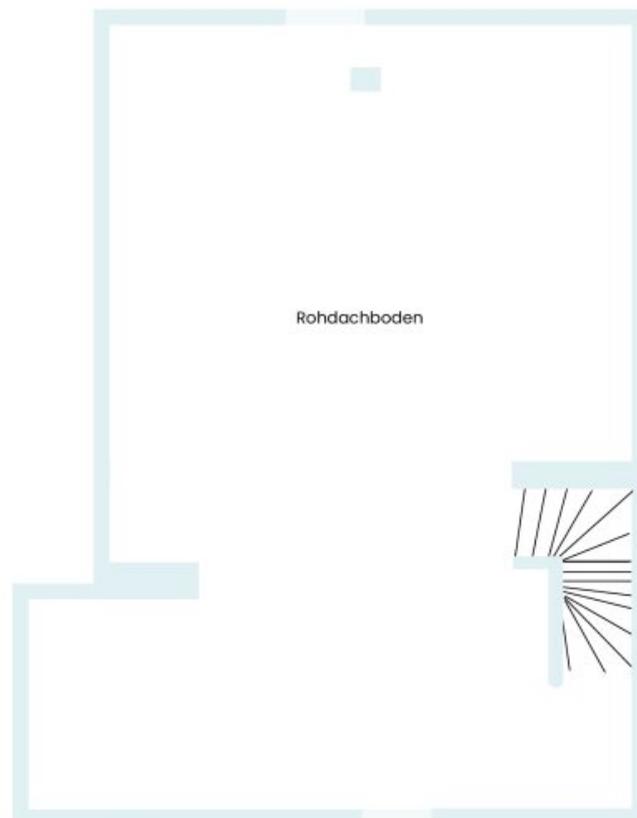
Planskizze Erdgeschoss



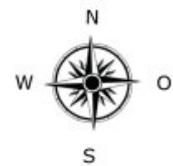
Planskizze Untergeschoss



Planskizze Rohdachboden



Planskizze Grundstück



Objektbeschreibung

Dieses traumhafte **Einfamilienhaus mit charmantem Garten** - steht ab sofort in Perchtoldsdorf zum Kauf.

Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". *Wir danken für Ihr Verständnis.*

Das Erdgeschoss und das Kellergeschoss sind **folgendermaßen aufgeteilt:**

Erdgeschoss:

- Eingang mit Zugang zum Haus und zur Garage
- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Küche
- Zimmer 1 mit Durchgang zum
- Zimmer 2
- Zimmer3
- Zimmer 4
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die
- Terrasse und in den
- Garten

Kellergeschoss

- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Brennstoffraum
- Heizraum
- WC
- Bad
- Waschküche
- Fitness-Sauna-Raum
- Kellerraum 3
- Kellerraum 4

Sonstiges:

- Garage
- Garten
- Terrasse
- Wasserbassin

Die Wohnebene mit **5 Zimmern**, das Kellergeschoss mit **Fitness-Sauna-Raum** sowie

Lagerräumen und der **Rohdachboden**, welcher sich ideal für weitere Schafzimmer, Gästezimmer, Arbeitsräume etc. eignet, machen dieses Haus zu etwas Besonderem.

Die **luftige, helle und offene Atmosphäre**, sowie die creme- und sandfarbenen **Fliesen im gesamten Haus**, sorgen für ein **angenehmes mediterranes Flair**. Fühlen Sie sich wie im Urlaub!

In einigen Räumen befinden sich **Luster** an der Decke, im Wohnzimmer gibt es eine **indirekte Beleuchtung** zwischen Decke und **Stuck**. Ein **Holzofen** schafft zudem romantische Stimmung und wohlige Wärme – die perfekte Ergänzung oder Alternative zur bestehenden Gasetagenheizung.

Von der **Haupteingangstür** landen Sie im Gang, welcher Sie zu Ihrer Linken zur **Hauseingangstür** führt, zu Ihrer Rechten bringt er sie zur **Garage**. Somit kommen Sie direkt aus dem Haus in die Garage und brauchen nicht durch's Freie gehen.

Vom **Vorraum** gelangen Sie zur Ihrer Linken in die **Küche**, zu **Zimmer 1** und **Zimmer 2** und zu Ihrer Rechten zum **Wohnzimmer**, weiters in den **Wintergarten** mit Ausgang in den **Garten**, zum **Badezimmer**, **WC**, **Zimmer 3** und zu **Zimmer 4**. Von der Küche zu Zimmer 1 befindet sich eine **Durchreiche**, wodurch sich dieses Zimmer ideal als Esszimmer anbieten würde.

Im **Keller** befinden sich **vier Räume**, welche sich **ideal als Fitnessraum, Büro, Waschküche, Gästezimmer oder Kinderspielzimmer** etc. anbieten, sowie die **Sauna, ein Waschraum**, der Heizraum und Brennstoffraum.

Nicht zu vergessen: der **ausbaubare Rohdachboden** bietet sich ideal an um zum Beispiel drei weitere Zimmer und Badezimmer zu erschaffen. Für den **idealen erweiterten Wohn(t)raum für Ihre ganze Familie!**

Die vordere Garage und der Wintergarten wurden vermutlich um 1995 vom Voreigentümer errichtet; es konnten jedoch keinerlei Bewilligungen und Unterlagen hiezu aufgefunden werden. Allerdings geht aus den Plänen des Bauaktes hervor, dass die Garage mit einer Fläche von 99m² der Behörde bekannt ist.

Im **Garten** befindet sich derzeit ein **stilvolles, kleines verflieses Wasserbassin**, das den mediterranen Charakter der Immobilie unterstreicht. Unter alten Bäumen finden Sie Ruhe und Entspannung inmitten der Natur. Eine **Laube** sowie ein **Pavillon** verleihen dem Garten zusätzliche **Gemütlichkeit und echtes Urlaubsgefühl**.

Von der Terrasse führt ein **verflieser Weg** durch den Vorgarten bis zum Gartentor und zur Eingangstür.

Sie können Ihr Auto auch vor der Garage abstellen, Platz ist vorhanden! Neben dem Einfahrtstor zur Garage befindet sich auch das Gartentor und Ihr Postkasten.

Lagebeschreibung:

Perchtoldsdorf, südlich von Wien gelegen, zählt zu den **begehrtesten Lagen im Wiener Umland**. Die Marktgemeinde ist bekannt für ihren **historischen Ortskern** mit dem markanten Wehrturm, ihren **traditionellen Heurigenbetrieben** und die **idyllische Weinlandschaft** am Rande des Wienerwaldes. Neben hoher Lebensqualität bietet Perchtoldsdorf eine **hervorragende Infrastruktur**: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung befinden sich direkt im Ort, die **Anbindung an Wien** ist durch öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zur Südbahn ausgezeichnet. Natur- und Freizeitliebhaber schätzen die zahlreichen **Wander- und Radwege** sowie die Nähe zum Naturpark Föhrenberge.

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** ist sehr gut gegeben. Die Schnellbahn Richtung Wien und Wr. Neustadt befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Zur Straßenbahn 60 sind es ca. 6 Autominuten, zur U6 Siebenhirten ca. 8 Autominuten.

Straßenbahn: 60 Rodaun rd. 2,6km

Bus: Perchtoldsdorf Bahnhof rd. 180m

UBahn: U6 Siebenhirten rd. 2,7km

S-Bahn: S1, S2, S3, S4 Perchtoldsdorf Bahnhof rd. 320m

Nahversorgung:

Im nahen Umkreis von unter 600m-1,5km befinden sich einige Nahversorger wie Bäcker, Supermärkte (Spar, Hofer), Drogerie (Bipa).

Bank, Post, Trafik rund 600m - 1km; gute Heurigen rd. 1,3km, Cafés im Ort rund 1,6km

Für die Ärztliche Versorgung ist gut gesorgt:

Allgemeinmediziner rund 610m

Zahnärzte rund 940m

Kinderärzte rund 710m - 2km

Apotheke rund 610m

Tierarzt rund 1,16km

Kindergarten & Schule

Kinderbetreuung für die Kleinen rund 1,8km, Kindergarten rd. 530m, Volksschule rd. 600m, Gymnasium im Ort rd. 2,3km

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in **einer überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Nähere Details zur Lage entnehmen Sie bitte dem **Lageprofil**, welches Sie nach Ihrer Anfrage erhalten.

Für Sie als Anhaltspunkt dient diese Vorschreibung (03/2025):

Grundsteuer 65,00 €

Wasser 30,00 €

Kanal: 156,00 €

Müll 75,00 €

Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis.....	980.000,00 €
Eintragungsgebühr.....	10.780,00 €
Grunderwerbssteuer.....	34.300,00 €
Provision.....	35.280,00 €
<i>Gesamt.....</i>	<i>1.060.360,00 € *</i>

*zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung

**Eintragungsgebühr ist derzeit bis zu einer Summe von € 500.000,00 abgeschafft (bis 06/2026). Voraussetzung: es wird Hauptwohnsitz im neuen Eigenheim für zumindest 5 Jahre begründet.

Ein Energieausweis der Klasse E, mit einem Heizwärmebedarf von 153 kWh/m²a und fGEE mit 2,17 der Klasse D, wurde übergeben.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird.

Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". Wir danken für Ihr Verständnis.

Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.

Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.

Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(@)kiesling-immobilien.at.

Ein wenig Poesie für Ihren Alltag:

*Die Sonne tanzt auf Fliesen hell,
das Urlaubsfeeling kommt hier schnell.
Ob Ofenwärme, Sauna oder im Gartenruh',
dieses Zuhause schenkt Kraft und Freude im Nu!*

*Fünf Zimmer stehen Ihnen bereit,
für Wohnkomfort zu jeder Zeit.
Für mehr Raum zum Wohnen optimal,
bietet der Dachboden Potential!*

*Der Garten zum Entspannen wie am Meer,
dank Pavillon und Bassin – mediterranes Flair!
Dieses Haus lädt zum Träumen ein,*

zum Bleiben und Glücklichein!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap