

## **Traumhaftes Wohngefühl Perchtoldsdorf**



**Objektnummer: 21222**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	183,25 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	215,80 m²
<b>Keller:</b>	31,87 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,12 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



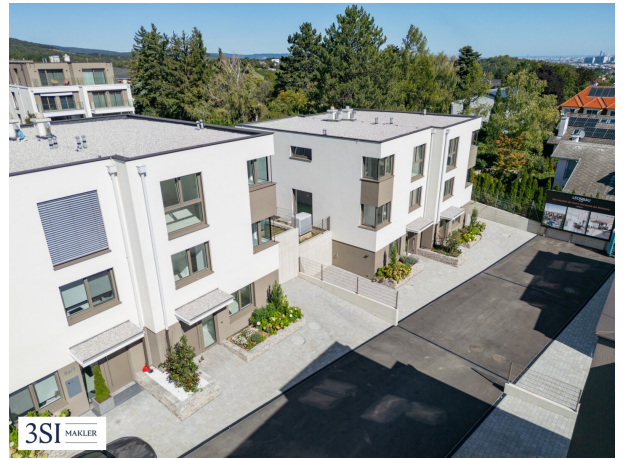
**Karoline Szczepankiewicz**

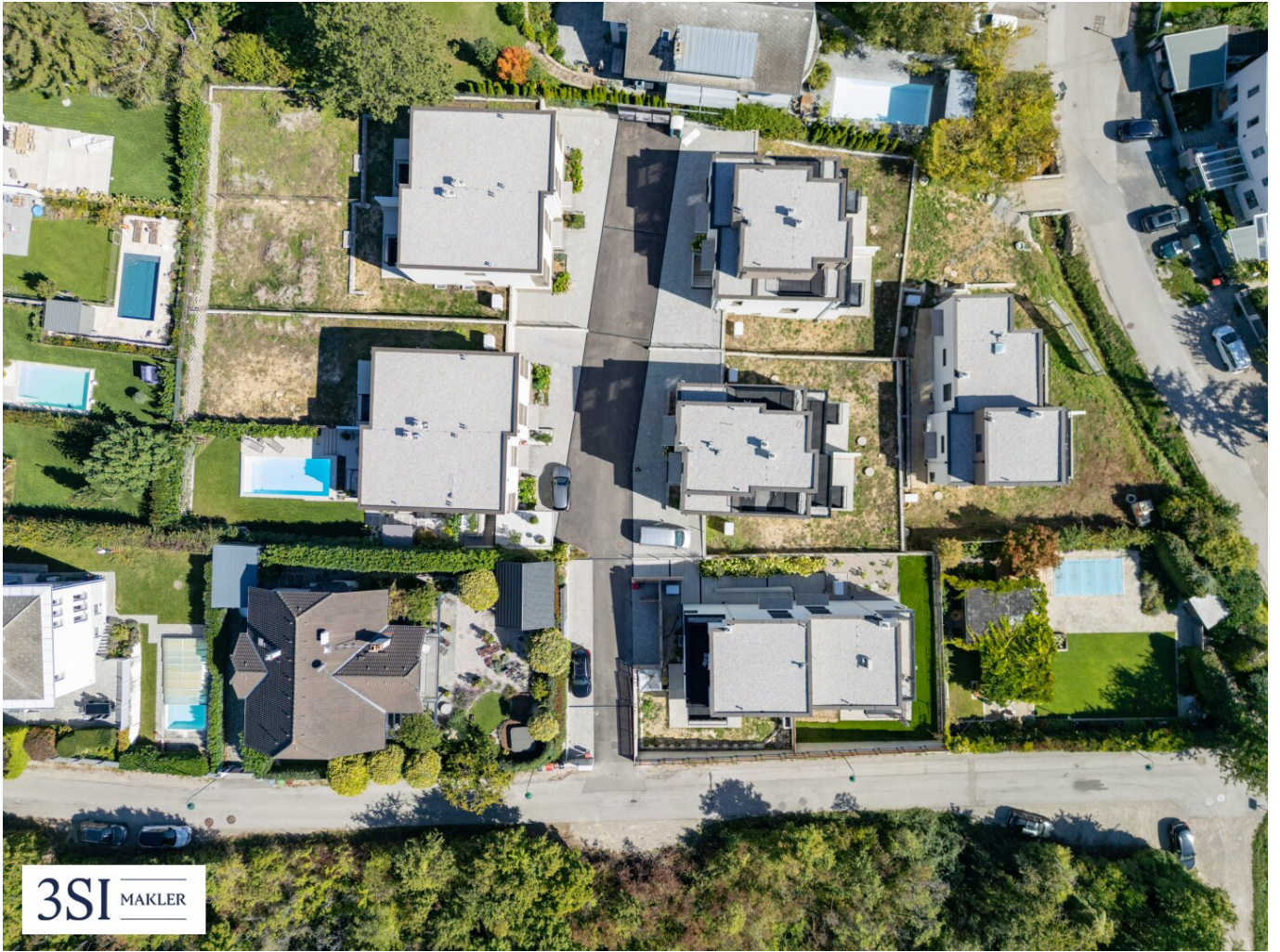
3SI Makler GmbH





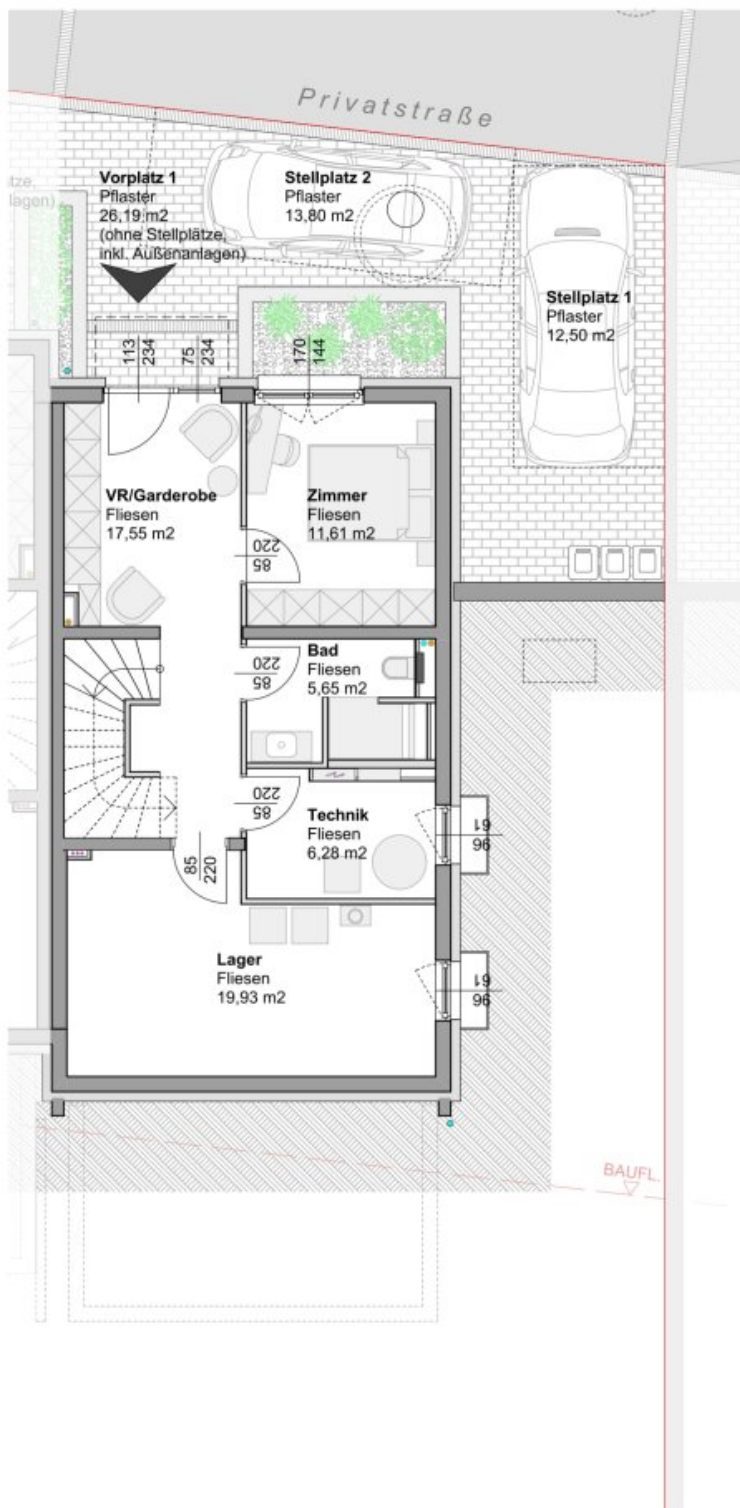












## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

UNTERGESCHOSS TOP 1

### Nutzflächen

VR/Garderobe	17,55 m²
Zimmer	11,61 m²
Bad/WC	5,65 m²
Technik	6,28 m²
Lager	19,93 m²
Gesamt	61,02 m²

### Freiflächen

Vorplatz 1	26,19 m²
Stellplatz 1	12,50 m²
Stellplatz 2	13,80 m²
Gesamt	52,49 m²

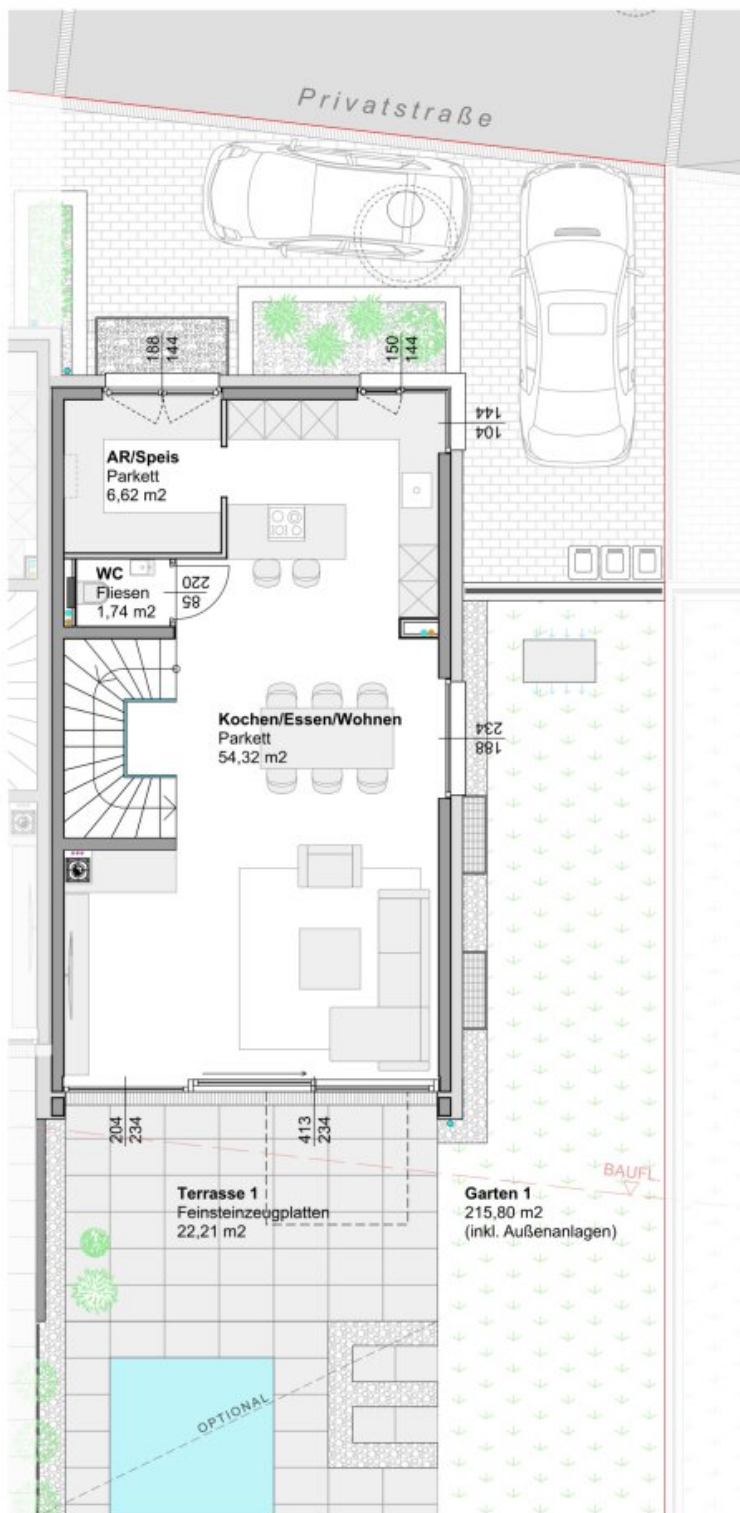
**3SI** MAKLER



Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Sanitär- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können je nach Ausführung variieren. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind je nach Ausführung variierbar. Zusätzliche Informationen sind erforderlich! Zusätzliche Informationen sind erforderlich! Zusätzliche Informationen sind erforderlich!

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024



## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

ERDGESCHOSS TOP 1

### Nutzflächen

Kochen/Essen/Wohnen	54,32 m <sup>2</sup>
AR/Speis	6,62 m <sup>2</sup>
WC	1,74 m <sup>2</sup>
Gesamt	62,68 m <sup>2</sup>

### Freiflächen

Terrasse 1	22,21 m <sup>2</sup>
Garten 1	215,80 m <sup>2</sup>
Gesamt	238,01 m <sup>2</sup>



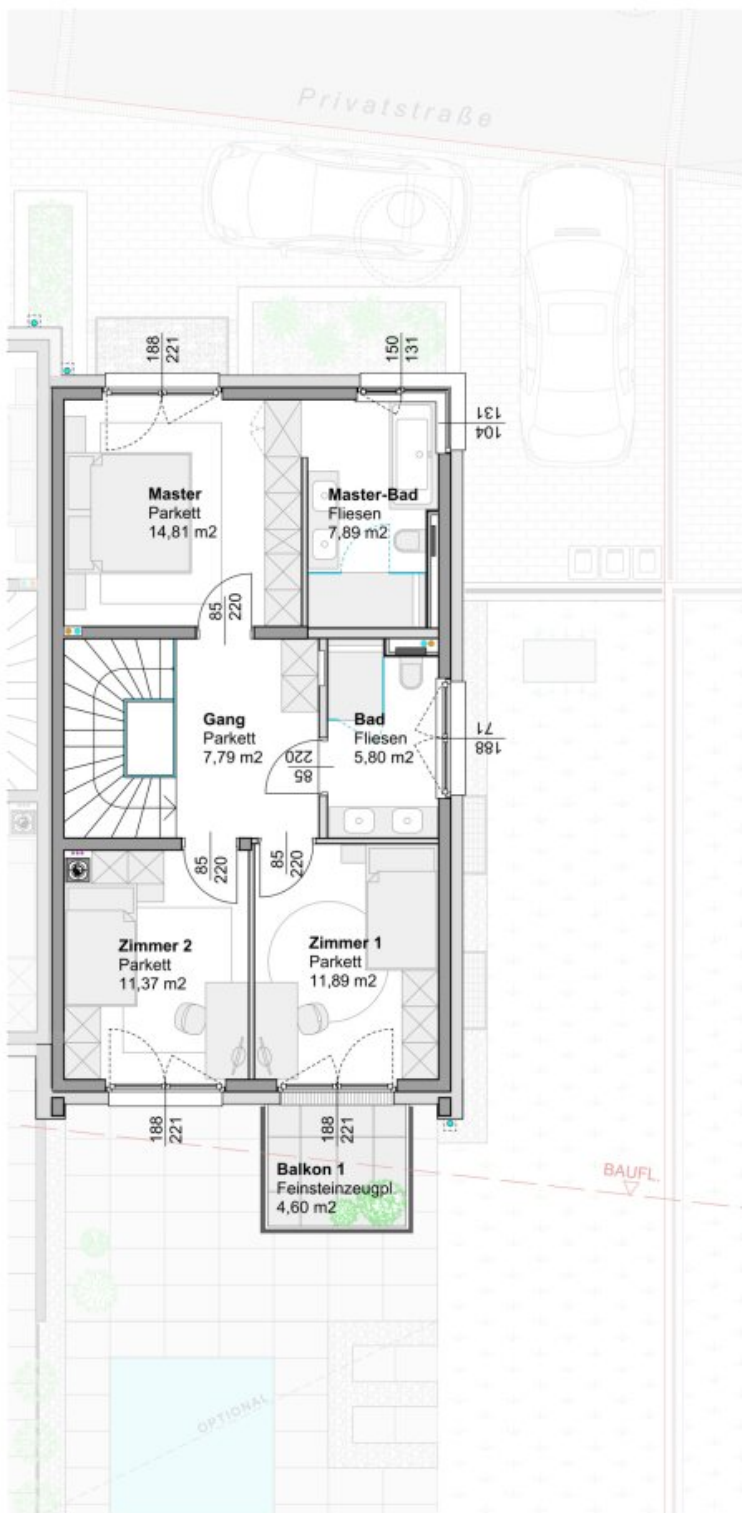
**3SI** MAKLER

3 4 5

Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können je nach Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche Maße (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen vorbehalten.

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024



## Wohnen am Südhang

2380 Perchtoldsdorf

### OBERGESCHOSS TOP 1

#### Nutzflächen

Gang	7,79 m²
Master	14,81 m²
Master-Bad	7,89 m²
Zimmer 1	11,89 m²
Zimmer 2	11,37 m²
Bad/WC	5,80 m²
Gesamt	59,55 m²

#### Freiflächen

Balkon 1	
Gesamt	4,60 m²

**3SI** MAKLER



Pläne und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, r Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen flügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind g von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche mis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche inbarten Kaufpreis.

Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 12.09.2024

## Objektbeschreibung

### Exklusives Wohnen am Herzogberg:

Am malerischen Südhang des Herzogbergs in Perchtoldsdorf entsteht eine Wohnoase, die keine Kompromisse kennt. Zwölf exklusive Doppelhaushälften in zeitgemäßer Architektur vereinen höchste Wohnqualität mit einem Panorama, das seinesgleichen sucht – von den Weinbergen über Wien bis zum südlichen Wienerwald.

### Eckdaten im Überblick

- 12 exklusive Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise
- 4–6 Zimmer auf 3–4 Wohnebenen
- Wohnflächen von ca. 105–166 m<sup>2</sup>
- Großzügige Terrassen, Balkone, Gärten und Dachterrassen
- 24 PKW-Stellplätze
- Energiekennzahl: HWB 23,58–34,15 kWh/m<sup>2</sup>a
- Möglichkeit für eigenen Outdoor-Pool
- Anschlussvorbereitung für Sauna

### Raumkonzept für höchste Ansprüche

Die klare Formensprache der modernen Doppelhäuser mit ihren kubischen Strukturen, markanten Rücksprüngen und großzügigen Dachterrassen setzt neue Maßstäbe. Je nach Haustyp erstrecken sich die Wohneinheiten über drei bis vier Ebenen mit großzügigen Wohnflächen von 105 bis 166 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Grundrissgestaltung schafft lichtdurchflutete Räume mit Raumhöhen von bis zu 2,67 m im Erdgeschoss. Vom Untergeschoss mit optionalem Wellnessbereich über die offene Wohn-Ess-Koch-Landschaft im Erdgeschoss bis zu den privaten Rückzugsbereichen in den Obergeschossen – jede Ebene wurde mit Bedacht geplant.

### Ausstattung auf Premium-Niveau

- Hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung in allen Geschossen mit Einzelraumregulierung
- HWB: 23,58–34,15 kWh/m<sup>2</sup>a
- Elektrische Raffstores für optimale Beschattung

### Edle Materialien:

- Hochwertige Eichen-Parkettböden von Weitzer

- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in allen Nassbereichen
- Premium-Sanitärausstattung von Villeroy & Boch und Kronenbach
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung und elektrischen Raffstores
- Vorbereitung für Photovoltaik, SAT-Anlage und E-Mobilität

## Lage mit Weitblick

Jedes Doppelhaus verfügt über großzügige Privatbereiche im Freien: Ein Eigengarten mit Rollrasen und Terrasse lädt zum Entspannen ein, während die Dachterrassen mit ihrem spektakulären Panoramablick über den Wienerwald zum persönlichen Refugium werden. Die Option zur Installation eines eigenen Outdoor-Pools macht das Wohnerlebnis komplett. Perchtoldsdorf verbindet das Beste zweier Welten: Die Ruhe und Naturverbundenheit des Wienerwalds mit der urbanen Infrastruktur einer erstklassigen Wohnlage und **ein atemberaubender Ausblick auf Wien, die umliegenden Weinberge und den Wienerwald**. Kindergärten, Schulen – darunter die International Highschool Herzog – sowie Nahversorger und die historische Burg Perchtoldsdorf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung gewährleistet schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

## Investition in Lebensqualität

**Verfügbarkeit:** 7 Häuser verfügbar, 2 reserviert, 3 verkauft

### Inkludiert:

- Komplette ausgestattete Wohneinheit schlüsselfertig
- 1-2 PKW-Stellplätze im Freien
- Private Zufahrtsstraße mit Servitutsrechten

## Ihre Möglichkeit zur Mitgestaltung

Im Rahmen der Bemusterung haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten. Von Bodenbelägen über Wandfarben bis zu individuellen Extras – wir realisieren Ihre Wohnträume.

## HAUS 9C/1 – EXKLUSIVES WOHNEN AM HERZOGBERG

**UNTERGESCHOSS – 61,02 m² Multifunktionale Zone für Ihr individuelles Lifestyle-Konzept**

- **VR/Garderobe** – Großzügiger Empfangsbereich mit Fliesenboden - 17,55 m²
- **Zimmer** – Vielseitig nutzbar als Homeoffice oder Gästezimmer - 11,61 m²
- **Bad/WC** – Vollwertiges Badezimmer für maximalen Komfort - 5,65 m²

- **Technikraum** – Haustechnik und **Lager** – großzügiger Stauraum - 19,93 m²

## **ERDGESCHOSS – 62,68 m² Das Herzstück – Open-Space-Living vom Feinsten**

- **Kochen/Essen/Wohnen** – Beeindruckender offener Wohnbereich - 54,32 m² mit offenem Küchenbereich
- **AR/Speis** – Praktischer Abstellraum 6,62 m²
- **WC** – Elegantes Gäste-WC mit hochwertigen Villeroy & Boch Sanitärobjekten - 1,74 m²

## **OBERGESCHOSS – 59,55 m² Ihre private Etage mit Weitblick**

- **Master-Bedroom** – Exklusiver Rückzugsort mit Parkettboden und privatem Balkonzugang – 14,81 m²
- **Master-Bad** – Luxuriöses En-suite-Bad – 7,89 m²
- **Zimmer 1** – Großzügiges Schlafzimmer - 11,89 m²
- **Zimmer 2** – Weiteres komfortables Schlafzimmer 11,37 m²
- **Bad/WC** – Zweites Vollbad mit gehobener Ausstattung – 5,80 m²
- **Gang** – Großzügiger Verteilerbereich - 7,79 m²

## **LEBEN IM FREIEN – IHR PRIVATES PARADIES mit 295,10 m²**

- **Privatgarten** – Ihr weitläufiges grünes Reich mit Rollrasen – 215,80 m²
- **Terrasse** – Premium-Außenwohnbereich mit großformatigen Feinsteinzeugplatten - 22,21 m²
- **Balkon** – Privater Freibereich im Obergeschoss mit Feinsteinzeugbelag – 4,60 m²
- **Vorplatz** – 26,19 m² und **2 Stellplätze** – Ihre privaten PKW-Stellplätze direkt am Haus

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <5.000m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap