Traumhaftes Haus an der Wiener Stadtgrenze | AUBACHHAUS | BELAGSFERTIG | 4 ZIMMER + STUDIO + Keller | | 2 BALKONE | 1 TERRASSE | GARTEN | STELLPLATZ

Objektnummer: 1144163

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aubachstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,40 m²
Nutzfläche:	222,81 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	322,91 m²
Keller:	52,72 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	799.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

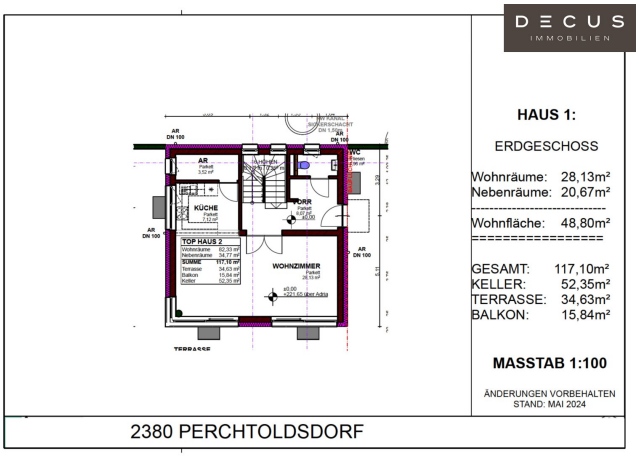
Ihr Ansprechpartner

Gerhard Zangger

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



HAUS 1:

ERDGESCHOSS

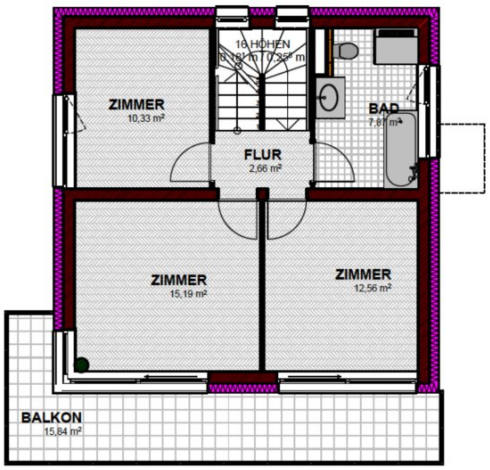
Wohnräume:	28,13m²
Nebenräume:	20,67m²
Wohnfläche:	48,80m²
GESAMT:	117,10m²
KELLER:	52,35m²
TERRASSE:	34,63m²
BALKON:	15,84m²

MASSTAB 1:100

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
STAND: MAI 2024

2380 PERCHTOLDSDORF

DECUS
IMMOBILIEN



HAUS 1:

OBERGESCHOSS

Wohnräume: 38,08m²
Nebenräume: 10,53m²

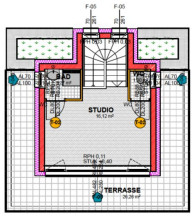
Wohnfläche: 48,61m²
==========

MASSTAB 1:100

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
STAND: MAI 2024

2380 PERCHTOLDSDORF

DECUS
IMMOBILIEN



HAUS 1:

DACHGESCHOSS

Wohnräume: 16,12m²
Nebenräume: 3,57m²

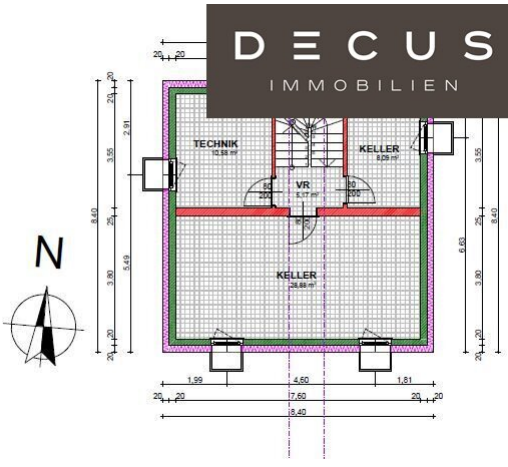
Wohnfläche: 19,69m²
==========

MASSTAB 1:100

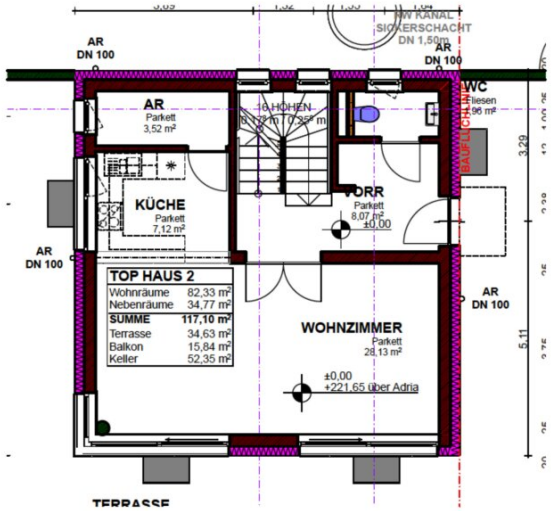
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
STAND: MAI 2024

2380 PERCHTOLDSDORF

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



HAUS 1:

ERDGESCHOSS

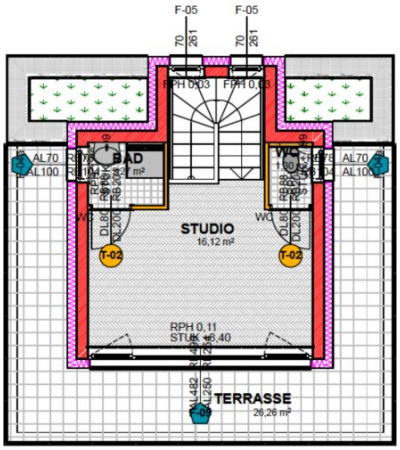
Wohnräume:	28,13m²
Nebenräume:	20,67m²
Wohnfläche:	48,80m²
GESAMT:	117,10m²
KELLER:	52,35m²
TERRASSE:	34,63m²
BALKON:	15,84m²

MASSTAB 1:100

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
STAND: MAI 2024

2380 PERCHTOLDSDORF

DECUS
IMMOBILIEN



HAUS 1:

DACHGESCHOSS

Wohnräume: 16,12m²
Nebenräume: 3,57m²

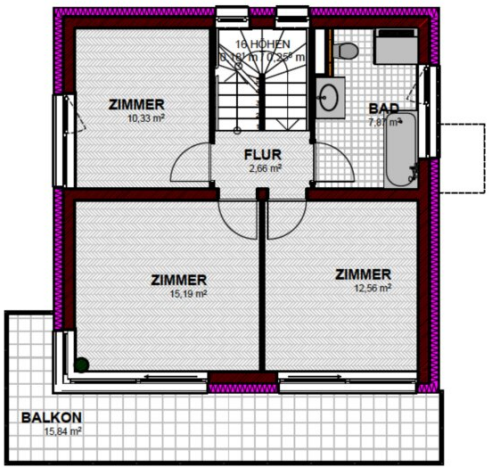
Wohnfläche: 19,69m²
==========

MASSTAB 1:100

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
STAND: MAI 2024

2380 PERCHTOLDSDORF

DECUS
IMMOBILIEN



HAUS 1:

OBERGESCHOSS

Wohnräume: 38,08m²
Nebenräume: 10,53m²

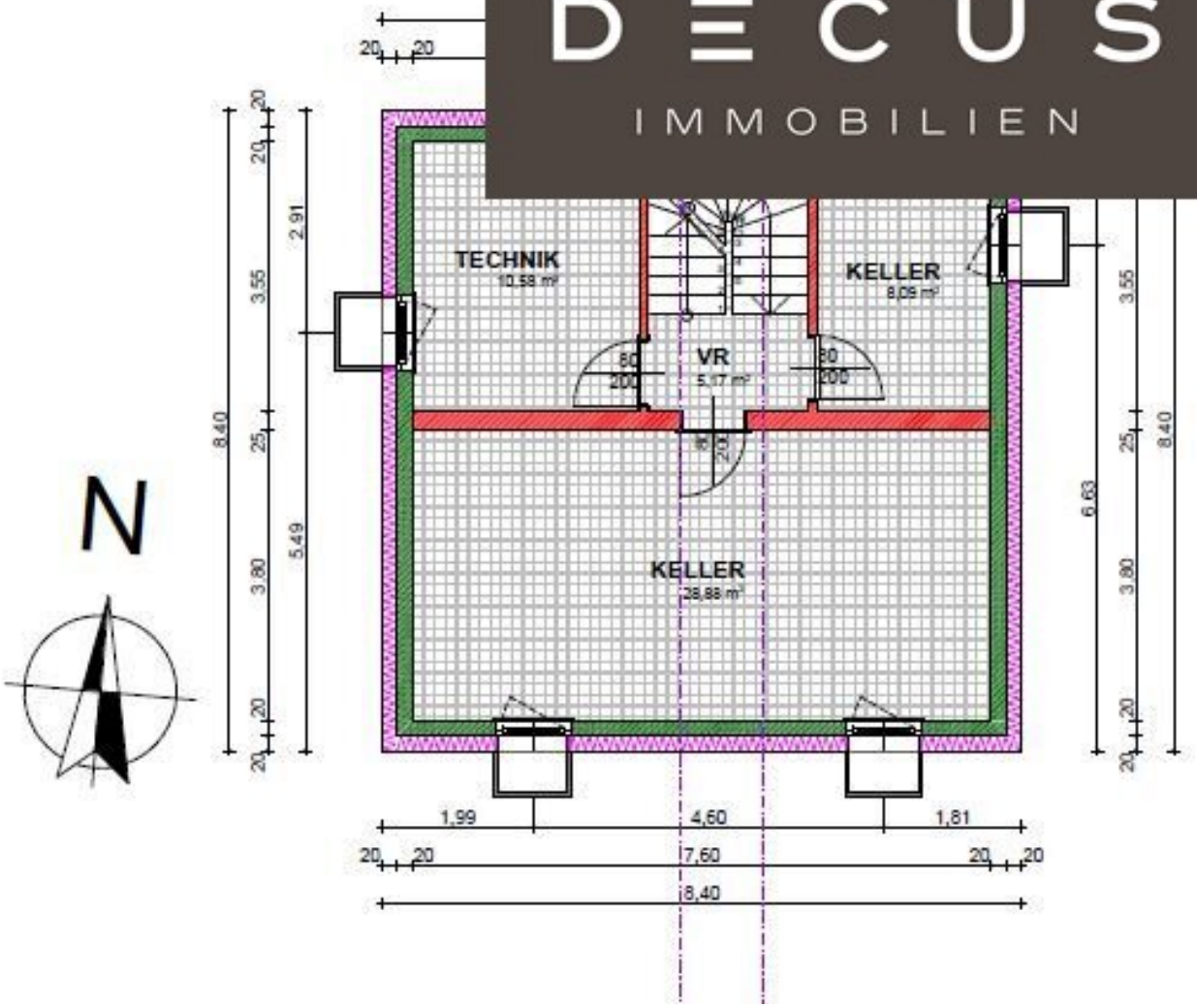
Wohnfläche: 48,61m²
==========

MASSTAB 1:100

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
STAND: MAI 2024

2380 PERCHTOLDSDORF

DECUS
IMMOBILIEN



NACHWEIS DER GEBÄUDEHÖHE LT. §53 NÖ BO H2 F4
NACHWEIS DER GEBÄUDEHÖHE LT. §53 NÖ BO H2 F2
NACHWEIS DER GEBÄUDEHÖHE LT. § 53 NÖ BO H1 F4
NACHWEIS GEBÄUDEHÖHE LT. § 53 NÖ BO H1 F3 UND H2 F3
NACHWEIS DER GEBÄUDEHÖHE LT. § 53 NÖ BO H1 F2
NACHWEIS DER GEBÄUDEHÖHE LT. § 53 NÖ BO H1 F1 UND H2 F1
EINFRIEDUNG AUBACHSTRASSE
EINFRIEDUNG SCHÖNERERGASSE
EINFRIEDUNG KETZERGASSE
ANSICHT SÜDEN AUBACHSTRASSE
ANSICHT OSTEN SCHÖNERERGASSE
ANSICHT NORDEN - KETZER GASSE
ANSICHT WESTEN ANRAINER
SCHNITT E-03
SCHNITT E-02
UNTERGESCHOSS
ERGESCHOSS
OBERGESCHOSS
DACHGESCHOSS
ERDGESCHOSS AUSSENANLAGEN
DECKENAUFBAUTEN:
LAGEPLAN 1:500
LEGENDE
+/-0,00 = 221,65m über ADRIA
EINREICHPLAN
FÜR DIE ERRICHTUNG VON 2 EINFAMILIENHÄUSERN INKL. JEWEILS 2 PKW-ABSTELLPLÄTZEN IN 2380 PERCHTOLDSDORF, AUBACHSTRASSE 2
GST.NR: 921/56, EZ: 4806, KG: 016121 PERCHTOLDSDORF
BAUWERBER:
GSM IMMOBILIEN GMBH
2201 GERASDORF, HOFFMANNWEG 36
MAIL: office@gsm-immo.com
GRUNDEIGENTÜMER:
GSM IMMOBILIEN GMBH
2201 GERASDORF, HOFFMANNWEG 36
MAIL: office@gsm-immo.com
BAUFÜHRER:
PLANVERFASSER:
BEBAU BAUGES.M.B.H.
1230 WIEN, SLAMASTRASSE 29
PLEVAN PLAN
ING. ERWIN PLEVAN
3500 KREMS, HAFENSTR. 32/17
MAIL: office@plevan.at
BEHÖRDE:
PLANINHALT: GRUNDRISS, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN
PLANNR: ABG2EP01
MASSSTAB: 1:100
GEZ.: PLEVAN PLAN HAFENSTRASSE 32/17 3500 KREMS MAIL: office@plevan.at
DATUM: 10.11.2022

Objektbeschreibung

Willkommen im modernen Wohntraum Ihrer Zukunft!

Informationen zum Objekt & Ausstattung:

Dieses exklusive Einfamilienhaus in belagsfertiger Ausführung ist eine wahre Perle der Perchtoldsdorfer-Immobilien. Mit hochwertigen Materialien und durchdachtem Design erfüllt es höchste Ansprüche an Komfort und Stil. Das Einfamilienhaus wird belagsfertig übergeben, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Endgestaltung einzubringen.

Der Wohnbereich besticht durch Offenheit und Großzügigkeit. Ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Abstellkammer bietet genügend Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.

Die moderne Küche lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen und Genießen ein. Dank der vorgelegten Leerverrohrungen können Sie ganz einfach Ihre persönlichen Gadgets wie zum Beispiel eine Photovoltaik und eine Wall Box für Elektrofahrzeuge integrieren, damit Sie nicht nur Ihren ökologischen Fußabdruck reduzieren, sondern auch die neueste Technologie nutzen können.

Im Obergeschoss erwartet Sie pure Entspannung in drei großzügigen Schlafzimmern, von denen zwei mit eigenen Balkonen ausgestattet sind. Ein stilvolles Badezimmer komplettiert diese Etage und bietet eine Oase der Ruhe.

Das Highlight des Hauses ist zweifellos die atemberaubende Dachterrasse mit einem zusätzlichen Studio im Dachgeschoss. Hier können Sie den Panoramablick über die Umgebung genießen und Ihre kreativen Träume wahr werden lassen.

Die Ausstattung dieses Traumhauses lässt keine Wünsche offen. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen, während eine Vaillant Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion für angenehme Temperaturen im Sommer und Winter sorgt.

Für zusätzliche Kühlung sorgt ein Klimasplitgerät, das Ihnen auch an besonders heißen Tagen Erleichterung verschafft.

Elektrisch steuerbare Außenjalousien bieten Schutz vor Sonne und unerwünschten Blicken.

Die Verwendung hochwertiger Materialien ist eine Selbstverständlichkeit, ebenso wie die Fenster und Balkonschiebetüren der renommierten Firma Rekord. Eine integrierte Alarmanlage in den Fenster, Schiebetür und bei der Eingangstür. So können Sie sich auf Langlebigkeit und Ästhetik, sowie auf ein sicheres Zuhause verlassen.

Jegliche Sonderwünsche können gerne mit angeboten und ausgeführt werden.

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet Ihnen ein Höchstmaß an Komfort, Luxus und Lebensqualität.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern und verwirklichen Sie Ihre persönlichen Wohnträume.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

* 4 Zimmer mit 2 Balkone

* Studio mit großer Dachterasse

* 2 Autoabstellplätze direkt vor der jeweiligen Haushälfte

* Wunderschöner Eigengarten

* Belagsfertig

* Ziegelmassiv-Bauweise mit Wienerberger Ziegel

* Pool-Leerverrohrung

* Hochwertige Fenster der Marken Rekord oder gleichwertig, 3-Fach verglast, Kunststoff

* Fußbodenheizung (raumweise regelbar)

* effiziente Luftwärmepumpe der Marke Vaillant oder Viessmann zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung (sparsames Heizen)

* Vollunterkellert mit Betonboden & Waschraum & Technikraum & Fitnessraum

* Energieeffizient mit Wärmedämmplatte unter der Bodenplatte

* Terrasse mit Steinzeug

* Die Fertigstellung ist im Winter 2025 vorgesehen

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage besticht. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung.

- **Anbindung**: Gute Verkehrsanbindung an den Zug- und Busbahnhof Liesing, sowie an die A23

- **Einkaufsmöglichkeiten**: Diverse Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, wie zum Beispiel die SCS und das Riverside

- **Bildung**: Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar

- **Freizeit**: Zahlreiche Parks, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

- **Gesundheit**: Ärzte und Apotheken in direkter Umgebung

Diese Immobilie bietet Ihnen ein exklusives Wohnerlebnis in einer der besten Lagen der Stadt. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieses einzigartigen Angebots!

Bei Fragen oder Interesse an diesem schönen Objekt können Sie mich gerne unter +43 660 531 74 20 oder per E-Mail an zangger@decus.at kontaktieren.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne

Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <6.250m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap