„Ihr neues Zuhause in Perchtoldsdorf – Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial“ | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23895

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,63 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	720.000,00 €

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

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Perchtoldsdorf

Objektübersicht

- **Objekttyp:** Einfamilienhaus
- **Grundstücksfläche:** ca. 642 m²
- **Baujahr:** ca. 1890 (mehrfach adaptiert)
- **Zustand:** sanierungsbedürftig, solide Substanz, attraktives Potenzial

Objektbeschreibung

Das um 1890 errichtete Einfamilienhaus besticht durch seine **solide Ziegelbauweise** und ein hohes Entwicklungspotenzial. Mehrfache Adaptierungen in den letzten Jahrzehnten haben zusätzliche Nutzflächen geschaffen. Mit einer Modernisierung entsteht hier ein großzügiger Familienwohnsitz mit viel Gestaltungsspielraum.

- **Keller:** Heizraum, Lager- und Abstellflächen
- **Erdgeschoss:** Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad/WC
- **Zusatzräume:** von außen begehbare **Waschküche** sowie ein separater **Raum mit idealer Nutzung als Büro/Homeoffice**
- **Dachgeschoss:** ausbaufähig, flexible Wohnraumnutzung

Ausstattung & Besonderheiten

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gas-Zentralheizung (Vaillant Brennwertgerät)
- Klassisches Satteldach mit Biberschwanz-Doppeldeckung
- **Carport direkt am Haus** – komfortabler, geschützter Stellplatz

- Sonniger Garten mit altem Baumbestand, Terrasse und Holzschuppen
- Charmante Details wie **historische Gartenlaternen**
- Straßenseitige Fassade mit klassischem Charakter und neuem Dach

Hinweis: Es besteht **umfassender Sanierungsbedarf** (Sanitär, Elektro, thermische Sanierung, Oberflächen).

Nutzungspotenzial

- Sanierung und Modernisierung zum großzügigen Familienwohnsitz
- Dachgeschossausbau für zusätzliche Wohnfläche
- Attraktive Option für Eigennutzer oder Anleger
- Flexible Nutzung dank Nebenräumen (z. B. Büro, Gäste, Hobbys)

Rechtliche & Wirtschaftliche Angaben

- **Widmung:** Bauland Wohngebiet, offene Bauweise, Bauklasse I–II
- **Laufende Gemeindeabgaben:** ca. € 200,– pro Quartal

Lage – Lebensqualität im Herzen von Perchtoldsdorf

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer **ruhigen Seitenstraße** von Perchtoldsdorf – einem der beliebtesten Wohnorte im Süden Wiens. Hier vereinen sich **beste Infrastruktur, hohe Lebensqualität und naturnahe Erholung**.

Freizeit & Natur

Die Nähe zu den **Weinbergen** und dem **Naherholungsgebiet Föhrenberge** macht Perchtoldsdorf zu einem Paradies für Sport, Naturfreunde und Familien. Wanderwege, Laufstrecken und Radwege beginnen fast vor der Haustüre. Schwimmbad, Tennisplätze und zahlreiche Vereine ergänzen das Freizeitangebot.

Kulinarik & Genuss

Perchtoldsdorf ist berühmt für seine **Heurigenkultur**. Zahlreiche traditionelle Betriebe sowie moderne Restaurants, Cafés und Vinotheken laden zum Genießen ein – von österreichischer Küche bis zu internationalen Spezialitäten.

Infrastruktur & Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Banken sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur: Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch kulturell ist Perchtoldsdorf aktiv – mit Konzerten, Veranstaltungen und dem bekannten Mittelaltermarkt.

Verkehrsanbindung

- **Öffentlich:** Bus- und Bahnstationen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit der Schnellbahn gelangen Sie in ca. **20–25 Minuten nach Wien**.
- **Straße:** Über die **Südautobahn (A2)** und die **Südosttangente (A23)** sind Wien und das Umland rasch erreichbar.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien, die naturnah wohnen möchten, als auch für Pendler, die eine schnelle Anbindung an die Stadt suchen.

Kontakt & Hinweis

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren **SPAM- bzw. WERBE-Ordner**, da E-Mails manchmal dort landen. 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 und erfolgen ohne Gewähr.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap