

**Wohnen auf höchstem Niveau : zwischen Stadt & Natur" |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24306**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	265,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 95,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	1.195.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

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































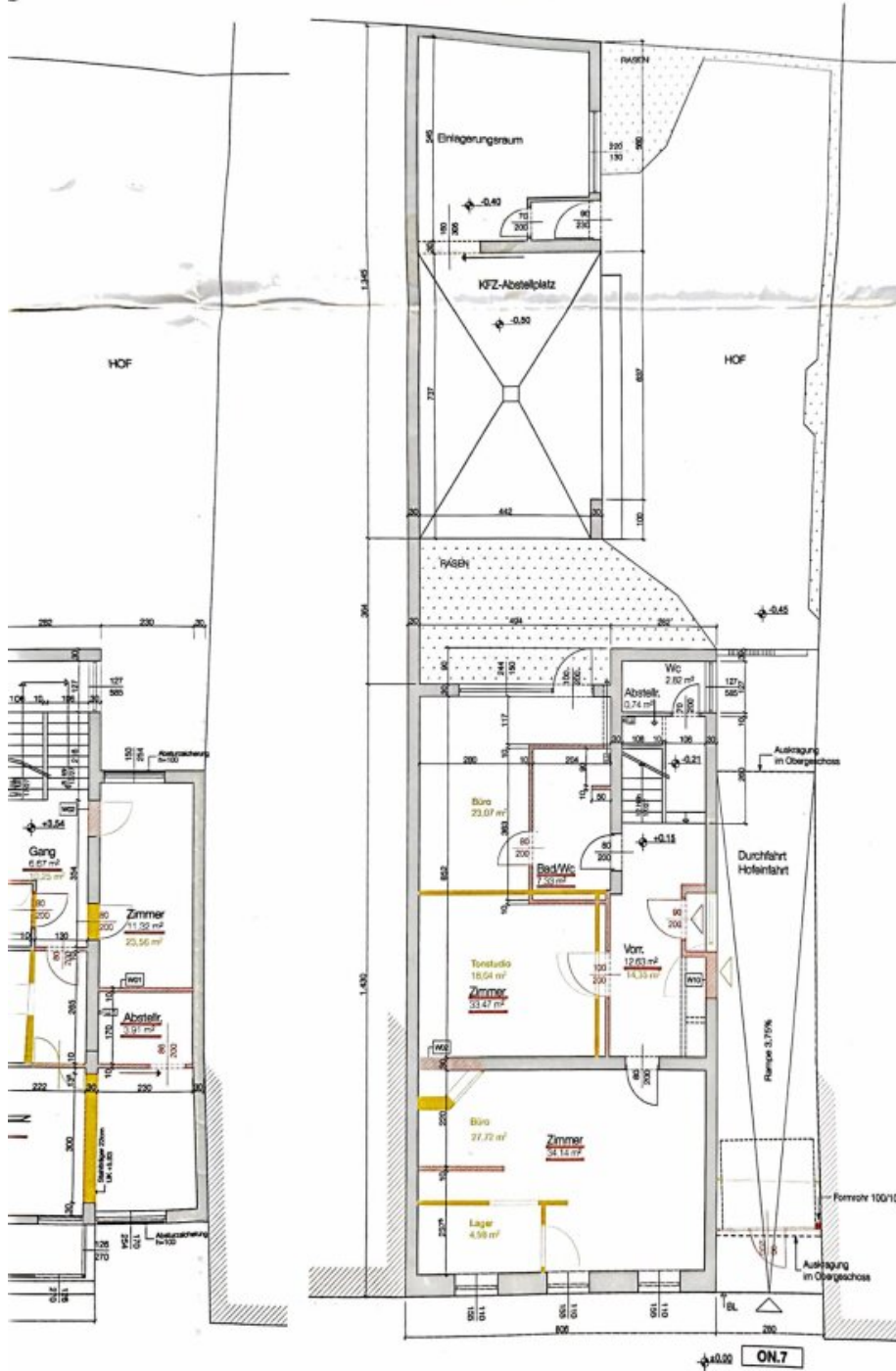






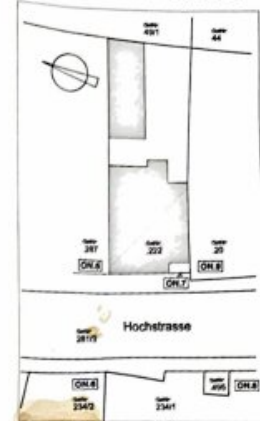
3

## ERDGESCHOSS



Hochstrasse

LAGEPLAN 1:500



Magistrat der Stadt Wien  
 Magistratsabteilung 37 - Baupolizei  
 Gebietsgruppe Süd, kleinvolumige Bauvorhaben  
 Zi.: MA37/628170-2016-1

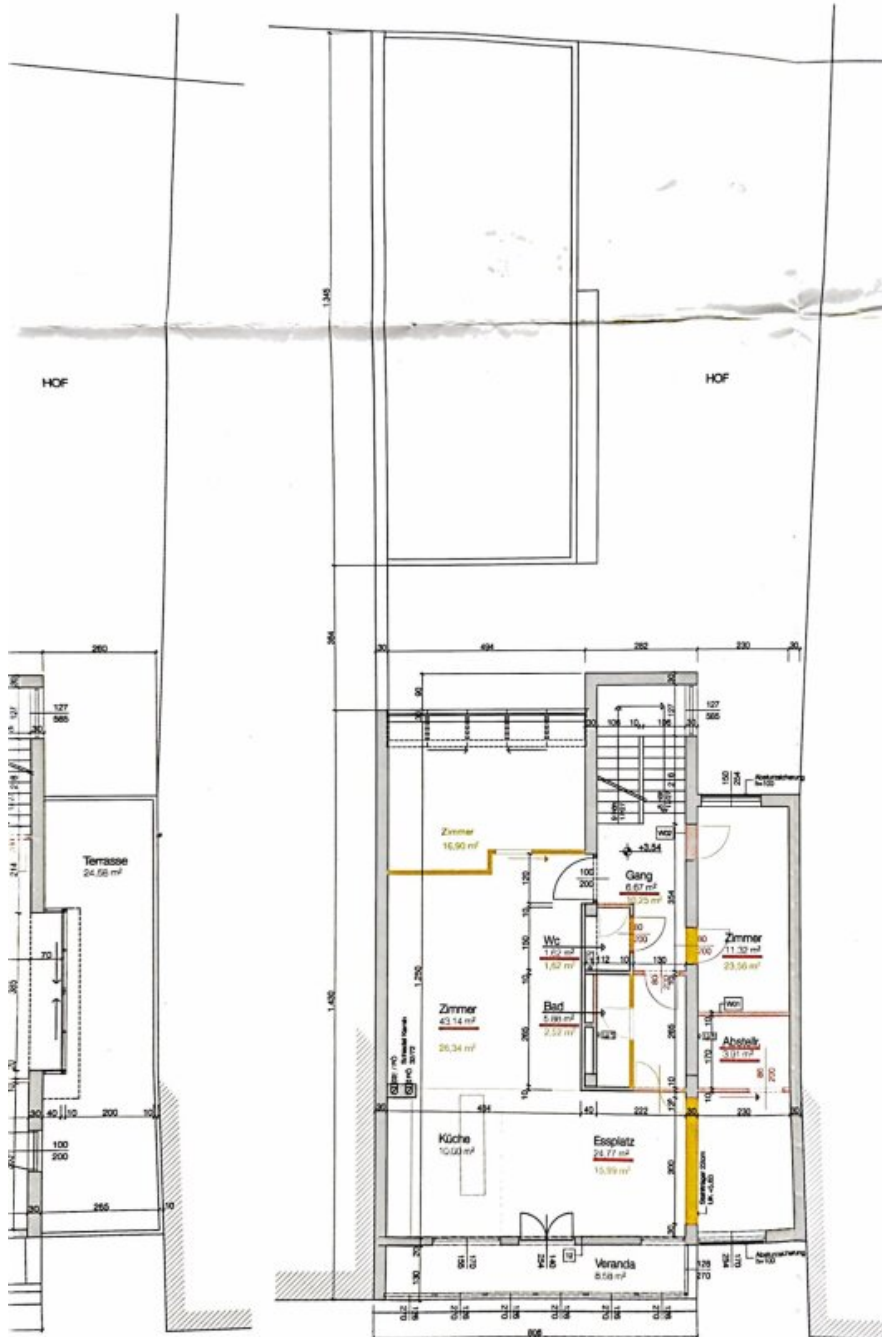
Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:  
 Dipl.-Ing. Berger

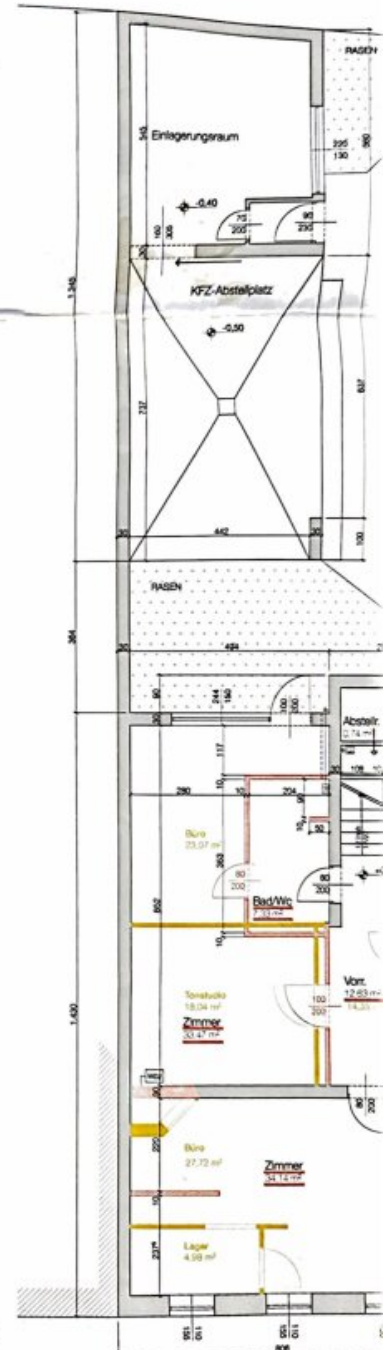
Wien, 12.10.2016

Grundrisse 1:100  
 Lageplan 1:500

## 107, 108 III



## ERDGESCHOSS

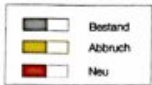




66,80 m²  
68,48 m²



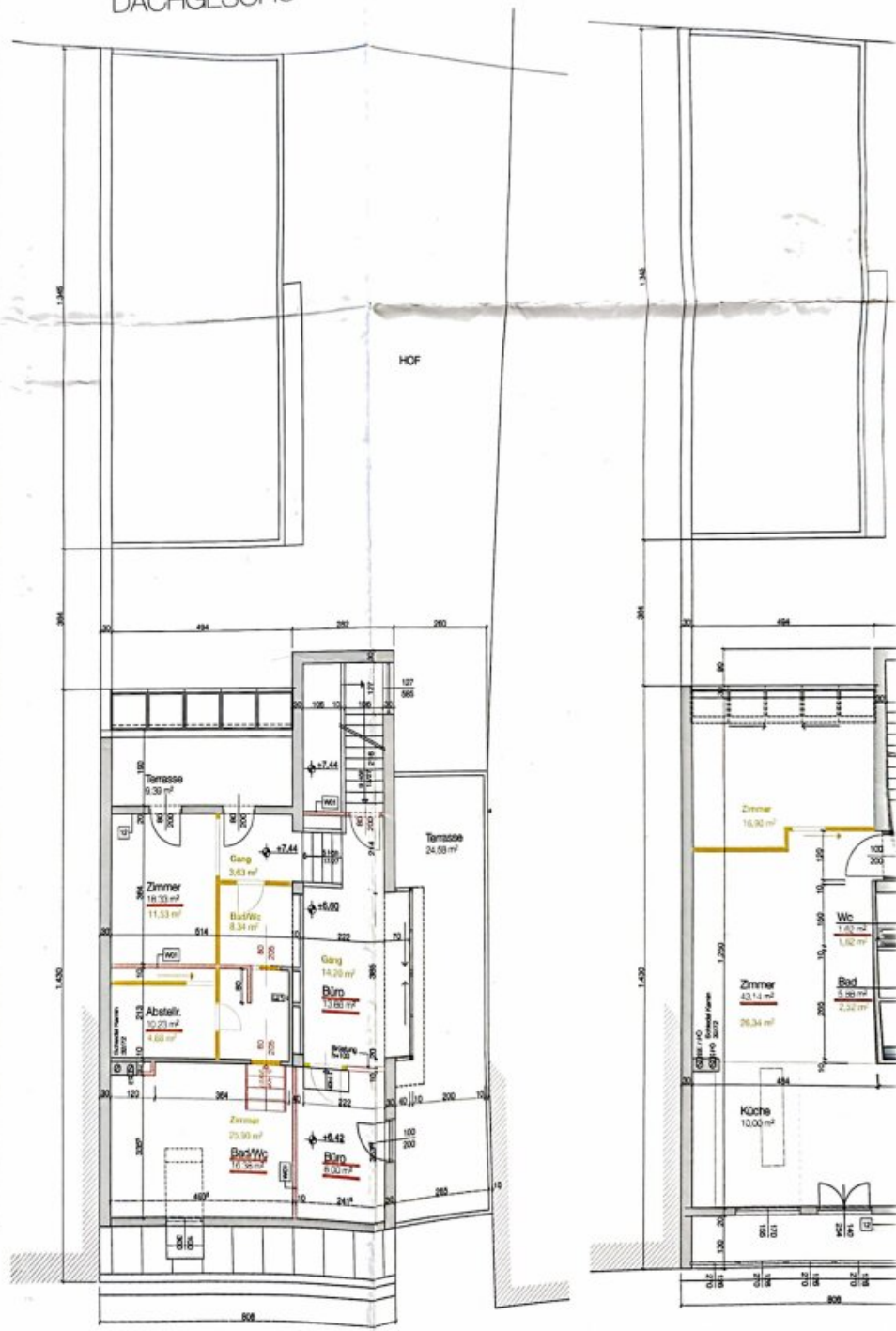
## LEGENDE



1. **FUSSBODEN IM ERDGESCHOSS**  
Bett  
6,00 cm Estrich schwimmend  
H2-Folie  
2,00 cm TGF 25/20  
5,00 cm EPS  
Feuchtheitsdämmung  
10,0 cm Unierseton  
4,0 cm Sauberkeitsschicht  
20,0 cm Polierung
2. **GESCHOSSDECKEN**  
Bett  
6,00 cm Estrich schwimmend  
2,50 cm TGF S 30/25  
3,50 cm Sandauftrag  
18,00 cm Geschosdecke  
1,50 cm Innensputz  
wenn über Aussenputz  
7,5 cm Terraset  
2,5 cm Aussenputz
3. **TREPPEN**  
4,00 cm Holzbohlen  
Dämmwolle  
Starkbetondecke 18 cm  
Anstrich F20
4. **TERRASSEN**  
6,50 cm Betonplatten  
3,00 cm Terraset  
H2-Folie  
12,00 cm H2-Platten  
Feuchtheitsdämmung  
~4,00 cm Gestein 2%  
18,0 cm Geschosdecke
5. **FLACHDACH**  
11,00 cm Kieschüttung  
H2-Folie  
12,00 cm H2-Platten  
Feuchtheitsdämmung  
~3,00 cm Gestein 2%  
18,0 cm Geschosdecke
6. **SCHNÄGELDACH**  
Dachdeckung  
Feuchtheitsdämmung  
2,50 cm Schalung  
Dachstuhl 140/40  
12,00 cm Mineralwolle  
20,00 cm Betondecke
12. **LEBOWAND**  
0,50 cm Fassadenplatten  
2,50 cm Grundierung  
1,50 cm Feuchtheitsdämmung V 100 18mm  
12,00 cm Holzbohlen 120/60  
Innenputz W01, 8,00 cm  
1,50 cm Feuchtheitsdämmung V 200 100 18mm  
H2-Folie  
1,25 cm GK-Sauplatte 12,5mm
10. **AUSSENWAND**  
20,00 cm H2 25cm Wärrerberger  
5,00 cm Terraset
- INNERES HOFGEBÄUDE**
7. **STELLPLATZ**  
2,50 cm Asphalt  
2,50 cm Bitumen Dickschicht  
20,00 cm Polierung
8. **LAGERHAUS**  
6,00 cm Estrich versiegelt  
Feuchtheitsdämmung  
10,00 cm Unierseton  
4,00 cm Sauberkeitsschicht  
20,00 cm Polierung
9. **GRASDACH**  
15,00 cm sandiger Humus 10% Sandanteil u. 20%  
Leichtschutt 2/25 auf Wurzelfest  
Samen mit Wurzelfest  
Hygromul 55 kg/m²  
Filter Drain Kies  
5,00 cm Lageschicht  
Feuchtheitsdämmung  
20,00 cm Betondecke im Gefälle
11. **FUSSBODEN IM EG-Torstudio**  
Fliesen  
6,00 cm Estrich schwimmend  
H2-Folie  
2,00 cm TGF 25/20  
5,00 cm EPS  
Feuchtheitsdämmung  
10,00 cm Unierseton  
4,00 cm Sauberkeitsschicht  
20,00 cm Polierung
- W01** "Gipskartondecke  
1-fach beplankt"  
1,25cm GKB-Platte  
7,50cm Mineralwollekonstruktion + 4,00cm Mineralwolle  
1,25cm GKB-Platte
- W02** "Normierung"  
Ziegelmauerwerk bedingt verputzt
- Alle innerliegenden Räume werden entlüftet  
- \*) L u. O. Dach

## DACHGESCHOSS

## OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## **Zwischen Stadt & Natur: Stilvolles und RUHIGES Refugium an der Grenze zu Perchtoldsdorf**

### **Moderne Eleganz trifft auf grüne Idylle**

Exklusives Einfamilienhaus in privilegierter Lage – ein Kraftplatz zwischen Stadt und Natur

In dieser einzigartigen Liegenschaft verschmelzen zwei Lebenswelten zu einem harmonischen Gesamterlebnis: Das Haus liegt an der Schnittstelle zwischen dem charmanten, historischen Perchtoldsdorf und dem südlichen Stadtrand Wiens. Damit vereint es auf perfekte Weise die städtische Infrastruktur mit der Lebensqualität eines grünen Vorortes. Hier lebt man ruhig, naturnah und doch bestens angebunden – eine seltene Kombination, die in dieser Form kaum zu finden ist.

### **Ein Kraftplatz in absoluter Grün- und Ruhelage**

Wer von außen eine typische urbane Straßensituation erwartet, wird beim ersten Betreten des Hauses sofort eines Besseren belehrt: Die Liegenschaft öffnet sich zur Rückseite hin vollständig ins Grüne – mit direktem Anschluss an unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es herrscht absolute Ruhe – kein Verkehr, kein Lärm – nur Natur, Vogelgezwitscher und Sonnenschein. Diese abgeschirmte Lage verleiht dem Haus die besondere Aura eines echten Kraftplatzes – perfekt zum Entspannen, Auftanken und Durchatmen.

### **Hochwertig. Modern. Stilvoll.**

Das gesamte Haus wurde mit außergewöhnlich viel Gespür für Design, Qualität und Funktionalität ausgestattet. Die elegante Innenarchitektur und die Auswahl hochwertigster Materialien verleihen der Immobilie ein stilvolles, fast mondänes Ambiente – von der maßgefertigten Küche über geölte Eichenböden bis hin zu luxuriösen Bädern und durchdachten Details in jedem Raum. Hier wurde kompromisslos auf Klasse statt Masse gesetzt.

### **Eckdaten im Überblick**

- **Grundstücksgröße:** ca. 325 m<sup>2</sup>
- **Wohnnutzfläche:** ca. 265 m<sup>2</sup>
- **Terrassenfläche gesamt:** ca. 80 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen



- **Baujahr:** 1994
- **Generalsanierung:** 2016
- **Dacherneuerung:** 2022
- **Energieversorgung:** Fußbodenheizung (Gastherme), ab 2026 optional Fernwärme, PV-Anschluss möglich
- **Besonderheit:** Nutzung als Einfamilienhaus oder Wohnen + Arbeiten ideal kombinierbar
- **Zusatzpotenzial:** Innenhof mit Möglichkeit für zwei PKW-Stellplätze und vorbereiteter, überdachter Doppelstellfläche

## Räume mit Weitblick und Großzügigkeit

Das Haus überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept auf drei Etagen und bietet ein Höchstmaß an Komfort, Privatsphäre und Flexibilität. Hohe Räume (bis zu 4 Meter), große Fensterflächen mit Raffstores, stimmige Lichtführung und der freie Blick ins Grüne machen das Wohnen hier zu einem Erlebnis.

### Raumaufteilung und Highlights:

- Großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich mit Raumhöhe bis 4 m
- Kamin für gemütliche Abende
- Maßgefertigte Tischlerküche mit Granitplatte, Dampfgarer, Ceranfeld, Side-by-Side-Kühlschrank
- 6 vielseitig nutzbare Zimmer
- 3 luxuriös ausgestattete Badezimmer (Wanne, Walk-in-Duschen, WC separat)
- Begehbare Garderobe im Masterbereich
- Gästezimmer im EG mit Schallschutzfenster zur Straße
- Separate Abstell-, Wirtschafts- und Lagerräume
- Klimaanlage in allen Stockwerken

- Exklusive Materialien: geölter Eichenparkett, Natursteinböden, elektrische Rollläden und Raffstores

## Draußen leben – auf vier Ebenen

- **Hauptterrasse (OG1 – ca. 60 m²):** mit fantastischem Blick ins Grüne
- **Zwei Terrassen im OG2:** je ca. 24 m² und 9,5 m²
- **Überdachte Terrasse im Garten:** ideal für ruhige Stunden oder geselliges Beisammensein
- **Gartenfläche:** ca. 122 m² – gepflegt, sonnig, ost-west-ausgerichtet
- **Externer Einlagerungsraum:** ca. 26 m², vielseitig nutzbar (Werkstatt, Stauraum, Hobby)

## Zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof:

- Die kleine Wiesenfläche im Innenhof kann unkompliziert gepflastert und als **zwei PKW-Stellplätze** genutzt werden.
- Die untere, aktuell mit Holz belegte Terrasse ist **bereits betoniert** und somit perfekt für **zwei überdachte Stellplätze** vorbereitet.

## Die Lage – ein echtes Plus

Hier profitieren Sie von der seltenen Kombination aus zwei Top-Lagen:

### Wiener Stadtkomfort trifft auf Perchtoldsdorfer Lebensqualität.

- Beste Anbindung: Bus, Straßenbahn und S-Bahn in Gehdistanz
- Top-Bildungseinrichtungen: Öffentliche & private Schulen in unmittelbarer Nähe
- Natur pur: Perchtoldsdorfer Heide & Wienerwald für Sport, Spaziergänge & Erholung
- Genuss & Kultur: Heurige, Gastronomie, Märkte und kulturelle Angebote
- Einkaufsmöglichkeiten: von Nahversorgern bis hin zu Einkaufszentren



- Gesundheitsversorgung: Ärztezentrum, Apotheken, Fachärzte schnell erreichbar

### **Laufende Kosten:**

- Gasheizung: ca. € 178,–
- Strom: ca. € 139,–
- Müll, Grundsteuer, Netzkosten: ca. € 223,–
- **Gesamt: ca. € 540,–**

### **Nutzung & Potenzial**

Ob als hochwertiges Einfamilienhaus oder als Kombination aus Wohnen und Beruf – dieses Haus ist flexibel, zukunftssicher und architektonisch so gestaltet, dass vielfältige Lebensmodelle realisierbar sind.

### **Ideal für:**

- Familien mit Anspruch
- Homeoffice und Freiberufler:innen
- Ärzt:innen oder Therapeut:innen mit Bedarf an Praxisräumen
- Paare mit Platzbedarf und Sinn für Qualität

### **Fazit**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in absoluter Grün- und Ruhelage ist ein wahres Juwel. Hier trifft moderne Architektur auf naturverbundene Lebensqualität – ergänzt durch eine hochwertige, stilvolle Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Ein Kraftplatz zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen – für Menschen, die das Besondere suchen.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben

angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m



Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap