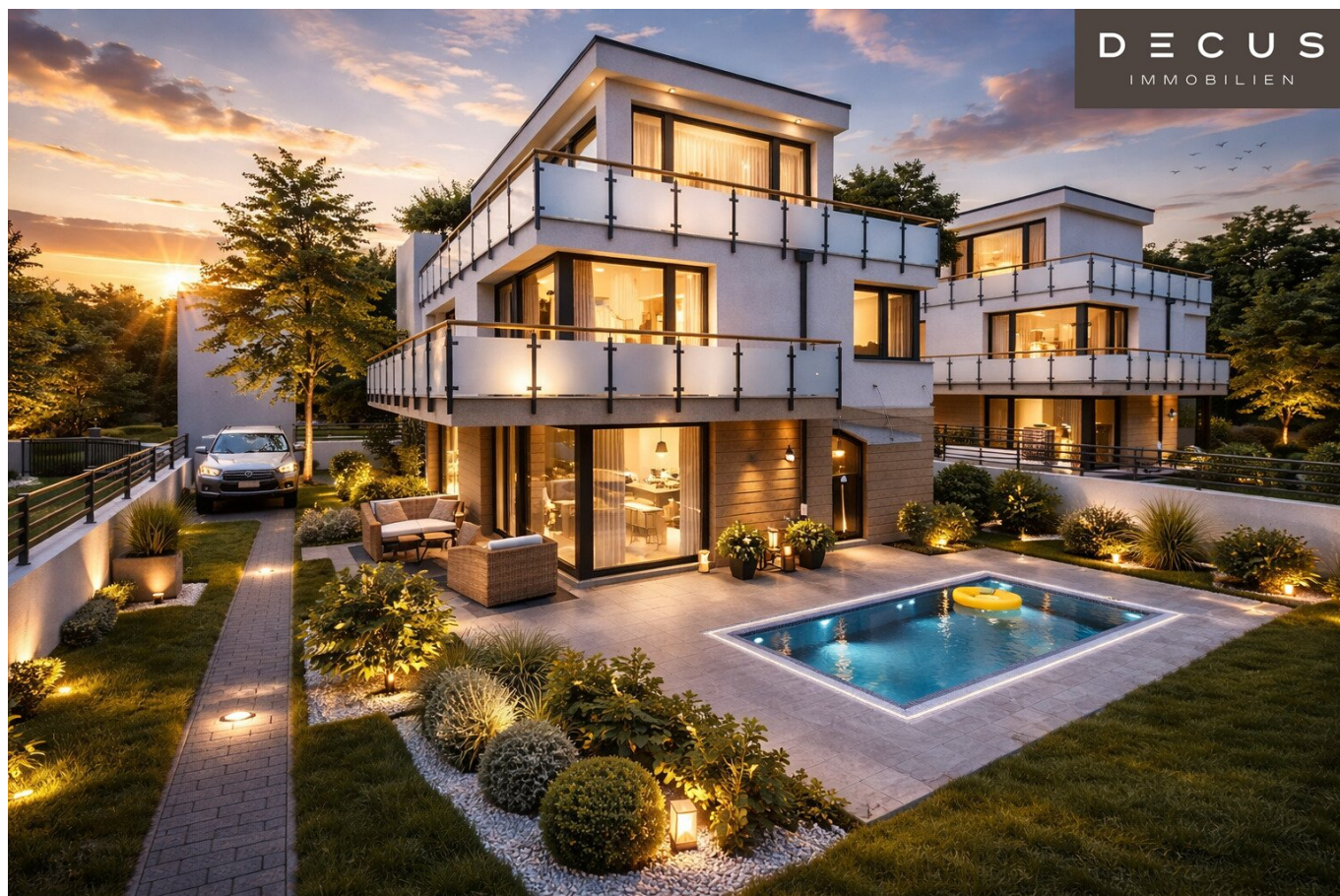


**| Traumhaftes Haus an der Wiener Stadtgrenze |
AUBACHHAUS | BELAGSFERTIG | 4 ZIMMER + STUDIO | 2
BALKONE | 2 TERRASSEN | GARTEN | 2 STELLPLÄTZE |**



DECUS
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1151760

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aubachstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,40 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	745.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

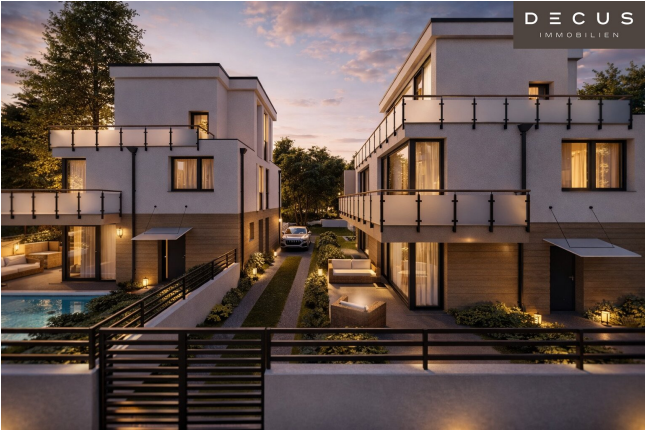
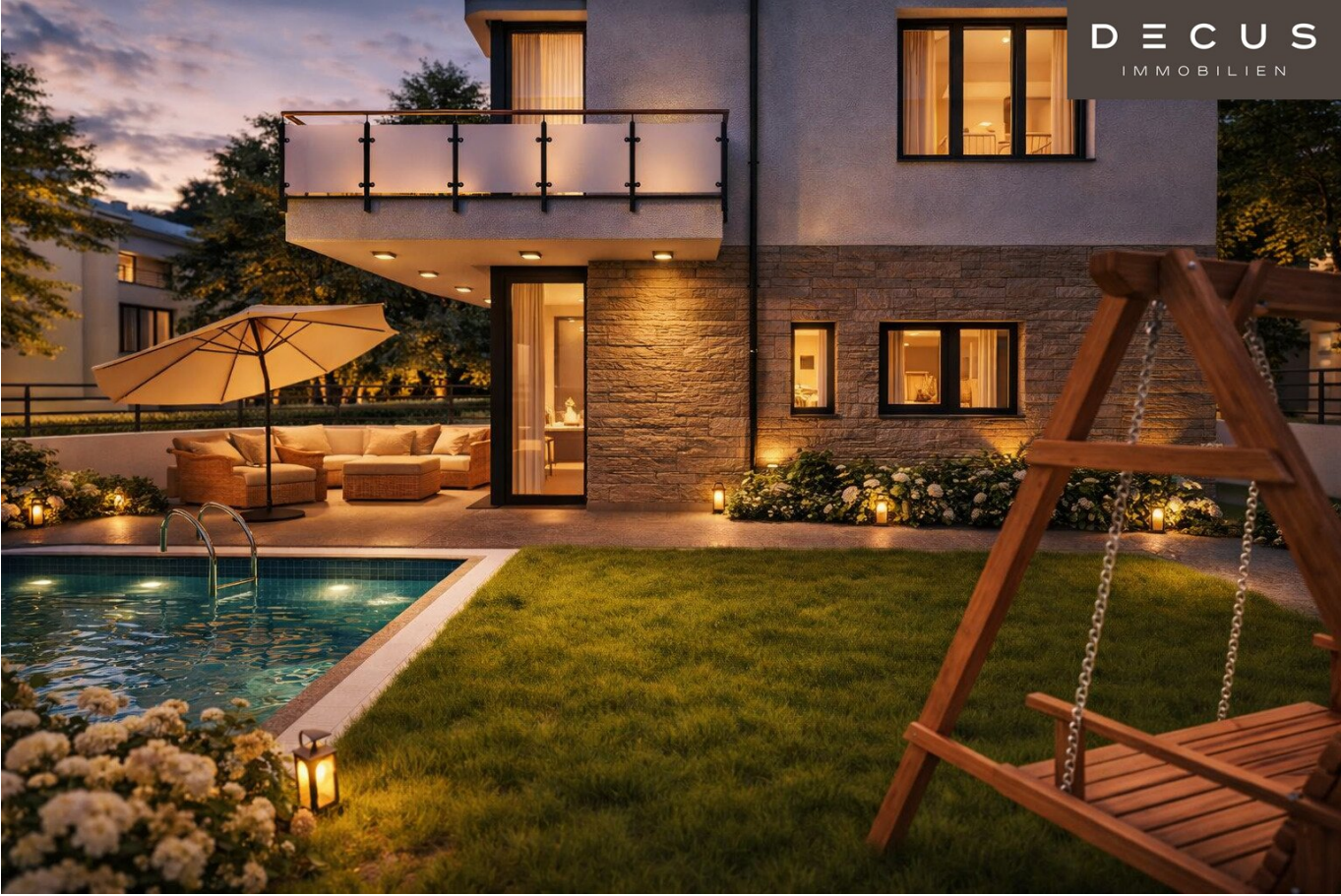
Ihr Ansprechpartner



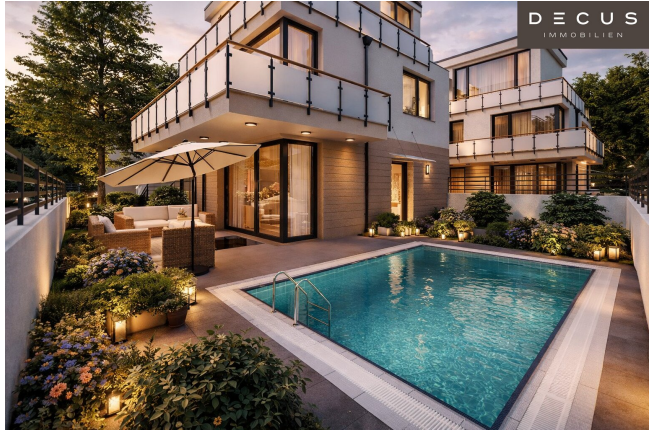
Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

DECUS
IMMOBILIEN



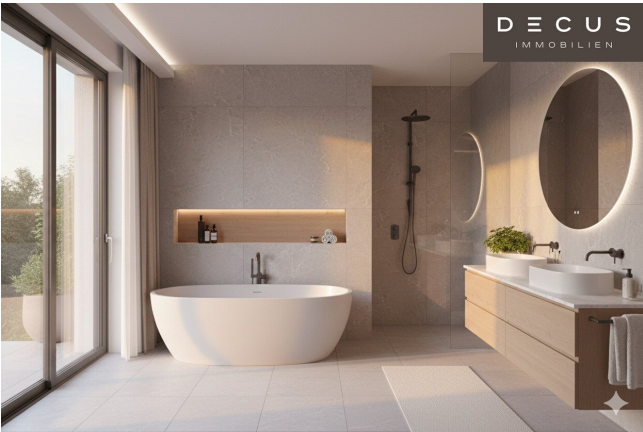
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

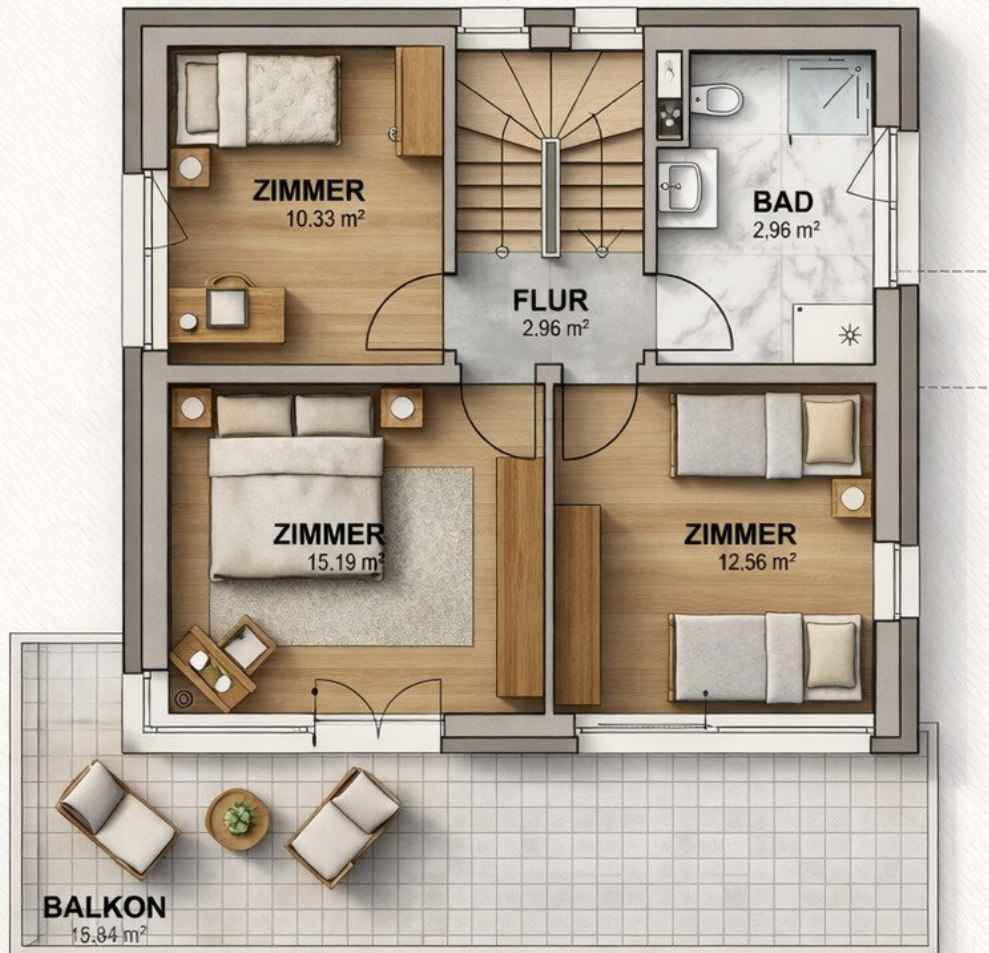


DECUS
IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem modernen Wohnraum in Perchtoldsdorf

Exklusives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung & durchdachtem Design

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und zeitloser Eleganz. In begehrter Lage von Perchtoldsdorf entsteht ein belagsfertiges Zuhause, das Ihnen gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit seiner einladenden Atmosphäre – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Eine praktische Abstellkammer sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Dank bereits vorbereiteter Leerverrohrungen haben Sie die Möglichkeit, Ihr Zuhause zukunftsfit zu gestalten – beispielsweise durch die einfache Integration einer Photovoltaikanlage oder einer Wallbox für Elektrofahrzeuge.

Wohnen & Entspannen auf höchstem Niveau

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, zwei davon mit eigenem Balkon – perfekt für ruhige Momente im Freien. Ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer rundet diese Etage harmonisch ab.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss:

Hier finden Sie ein zusätzliches Studio sowie eine beeindruckende Dachterrasse mit Panoramablick – ideal für kreative Entfaltung oder entspannte Sonnenstunden.

Ausstattung, die begeistert

Dieses Zuhause überzeugt durch hochwertige Materialien, moderne Technik und durchdachte Details:

- Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehme Wärme
- Luftwärmepumpe (Vaillant oder Viessmann) mit Kühlfunktion

- Elektrisch steuerbare Außenjalousien
- 3-fach verglaste Fenster und Schiebetüren von Salamander
- Ziegelmassivbauweise mit Wienerberger-Ziegeln
- Energieeffiziente Bauweise inkl. Wärmedämmung unter der Bodenplatte
- Vorbereitung für Pool und Photovoltaik

Individuelle Sonderwünsche können selbstverständlich berücksichtigt und umgesetzt werden.

Ausstattungs-Highlights im Überblick

- 4 Zimmer + Studio
- 2 Balkone
- Großzügige Dachterrasse
- Eigengarten
- 2 Autoabstellplätze direkt vor dem Haus
- Belagsfertige Ausführung

Lage – Ruhe trifft perfekte Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden im Süden von Wien und überzeugt durch die ideale Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe:

- **Verkehrsanbindung:** schnelle Erreichbarkeit von Bahnhof Liesing & A23
- **Einkaufsmöglichkeiten:** SCS und Riverside in unmittelbarer Nähe
- **Bildung:** Schulen & Kindergärten schnell erreichbar
- **Freizeit:** zahlreiche Grünflächen, Sport- und Erholungsmöglichkeiten
- **Gesundheit:** Ärzte und Apotheken in direkter Umgebung

Die im Plan sowie auf den Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstands.

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-/Werkwohnungen. 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-, Keller- 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 <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <1.750m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap