

**EXKLUSIVES TOWNHOUSE MIT GARTEN, PV-ANLAGE &  
DESIGNAUSSTATTUNG ZU MIETEN – WIEN DIREKT VOR  
DER TÜR!**



**Objektnummer: 338618677**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Stadthaus     |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 2380 Perchtoldsdorf  |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Nutzfläche:                   | 120,00 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 3                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,71               |
| Gesamtmiete                   | 2.930,00 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 2.439,84 €           |
| Kaltmiete                     | 2.663,64 €           |
| Betriebskosten:               | 223,80 €             |
| USt.:                         | 266,36 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

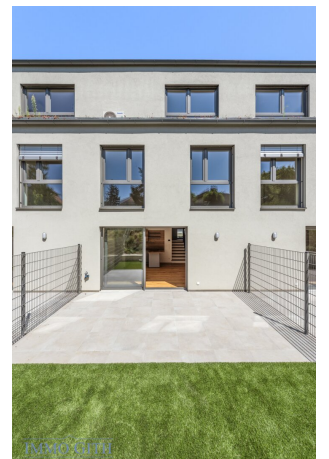
## Ihr Ansprechpartner

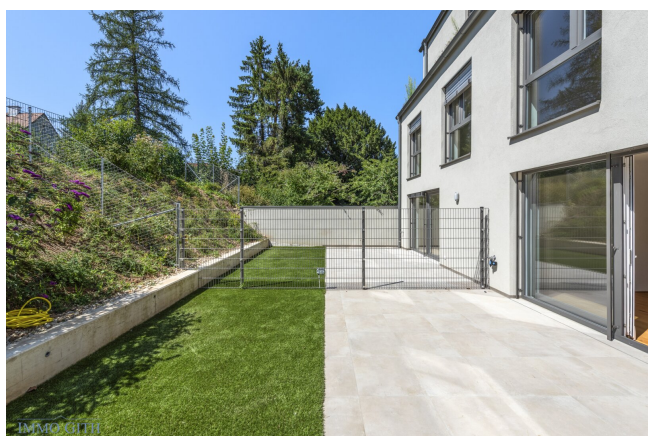


**Roland Gith**

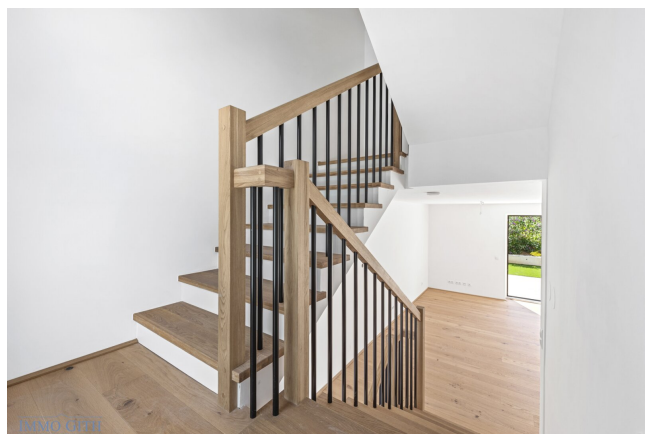


















IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH











IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH







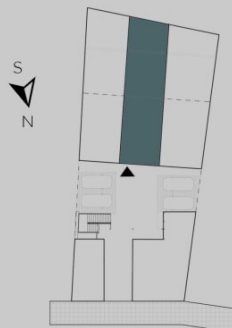


**Ketzergerasse 307**  
2380 Perchtoldsdorf

**HAUS 3 | 120,81 m<sup>2</sup>**

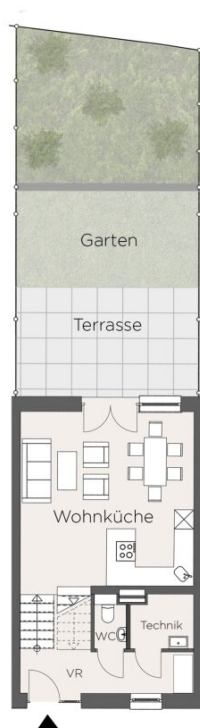
|                |       |                |
|----------------|-------|----------------|
| Wohnküche      | 29,74 | m <sup>2</sup> |
| WC             | 1,38  | m <sup>2</sup> |
| Vorraum        | 9,26  | m <sup>2</sup> |
| Technik        | 3,17  | m <sup>2</sup> |
| AR             | 1,59  | m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1       | 11,38 | m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2       | 11,33 | m <sup>2</sup> |
| Bad 1          | 9,50  | m <sup>2</sup> |
| Gang-flächen Σ | 11,41 | m <sup>2</sup> |
| Bad 2          | 5,27  | m <sup>2</sup> |
| Schrankr       | 4,81  | m <sup>2</sup> |
| Zimmer 3       | 12,30 | m <sup>2</sup> |
| Zimmer 4       | 9,71  | m <sup>2</sup> |

|          |       |                |
|----------|-------|----------------|
| Garten   | 43,76 | m <sup>2</sup> |
| Terrasse | 20,31 | m <sup>2</sup> |

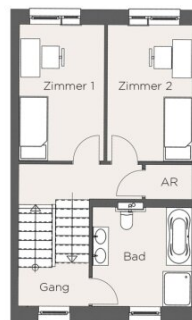


Ketzergerasse

IMMO GITH



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Sich, Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattung laut Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- u. Wohnungsgrößen können durch die Ausführung geringfügig ändern. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

**RESIDA**  
Asset GmbH

# Objektbeschreibung

## EXKLUSIVES TOWNHOUSE MIT GARTEN, PV-ANLAGE & DESIGNAUSSTATTUNG ZU MIETEN – WIEN DIREKT VOR DER TÜR!

[Video](#)

### Einziehen, ankommen, genießen:

Dieses schlüsselfertige Neubau-Townhouse zur Miete vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und nachhaltige Haustechnik – in einem der gefragtesten Wohngebiete direkt an der südlichen Wiener Stadtgrenze. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das urbane Leben Wiens mit der Ruhe, Natur und Eigenständigkeit Perchtoldsdorfs verbinden möchten.

### Architektur & Raumkonzept – Offen, edel, clever geplant

Das rund 121 m<sup>2</sup> große Townhouse verfügt über **5 Zimmer – bestehend aus einem großzügigen Wohn-/Essbereich und vier Schlafzimmern** – und bietet ein durchdachtes Raumkonzept über mehrere Ebenen, klar gegliedert für Alltag, Rückzug und Familienleben.

### Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, große Fensterflächen, ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 44 m<sup>2</sup> Garten mit direktem Anschluss an den Wohnbereich. Gäste-WC, Vorraum, Technikraum und Abstellraum ergänzen diese Ebene.

### 1. Obergeschoss:

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein **komfortabel ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, WC und moderner Walk-In-Dusche** – funktional, hochwertig und ideal für Familie oder Gäste.

### 2. Obergeschoss

#### Hauptschlafzimmer:

Ruhiges Hauptschlafzimmer mit **angrenzendem, begehbarem Schrankraum** sowie einem **En-Suite-Badezimmer mit bodengleicher Dusche und hochwertiger Sanitärkeramik**, exklusiv diesem Schlafzimmer zugeordnet.

Ein weiteres, lichtdurchflutetes Schlafzimmer - ideal als Büro, Gästezimmer oder viertes Schlafzimmer.

## **Hauswirtschaft / Technik:**

Ein separater Hauswirtschafts- und Technikbereich bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und PV-Technik – funktional geplant und optimal ins Haus integriert.

## **Ausstattung – Premium in jedem Detail**

Echtholz-Parkett: gebürstete Eiche Sauvage, geölt

Großformatiges Feinsteinzeug in Bad, WC & Terrasse

3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores

Hochwertige Sanitärprodukte von Laufen & Ideal Standard

Massive Holztreppe mit Eichen-Handlauf

Videosprechanlage, Glasfaser vorbereitet

Moderne, langlebige Fassadengestaltung

## **Technik – Nachhaltig & effizient**

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung & aktiver Kühlung

Photovoltaikanlage mit Notstromfähigkeit

Split-Klimagerät im Dachgeschoss

Starkstromanschluss für E-Ladestation

Energiekennzahlen: HWB 36,8 kWh/m²a | fGEE 0,71

## **Lage – Stadtkomfort & Lebensqualität**

Unmittelbar an der südlichen Wiener Stadtgrenze gelegen, mit direktem Übergang in den 23. Bezirk. Optimale Infrastruktur mit S-Bahn, Busanbindung (60A zur U6), Nahversorgern, Schulen, Kindergärten sowie schneller Autobahnanbindung. Die Perchtoldsdorfer Heide und der Wienerwald befinden sich in Gehweite.

**Gesamtmiete: € 2.930,-**

*PKW-Stellplatz im Innenhof: € 120,- brutto / Monat*

*Kaution: 3 BMM*

*Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption*

*Provision: PROVISIONSFREI!*

**KEINE MIETVERTRAGSVERGEBÜHRUNG!**

**KEINE MIETVERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN!**

Gerne beraten wir Sie persönlich zu den verfügbaren Einheiten, Mietpreisen und Ausstattungsdetails. Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und stehe Ihnen für eine Besichtigung sehr gerne zur Verfügung.

Luka Milivojevic

Telefon: 0676 / 320 37 04

E-Mail: luka.milivojevic@immo-gith.at

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap