

## **Elegante & großzügige Doppelhaushälfte – Luxus-Ausstattung, modernes Wohnkonzept**



9A\_2 WZ\_möbliert

**Objektnummer: 1939/163150**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 2380 Perchtoldsdorf     |
| Baujahr:                      | 2024                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 164,13 m²               |
| Zimmer:                       | 6                       |
| Bäder:                        | 3                       |
| WC:                           | 1                       |
| Balkone:                      | 1                       |
| Terrassen:                    | 3                       |
| Stellplätze:                  | 2                       |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,82 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                 |
| Kaufpreis:                    | 1.250.000,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

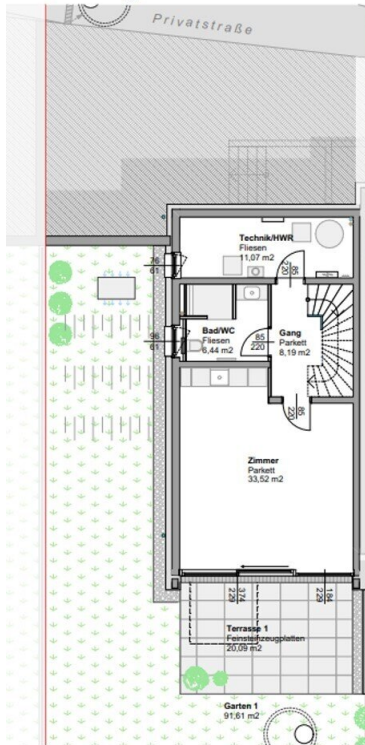




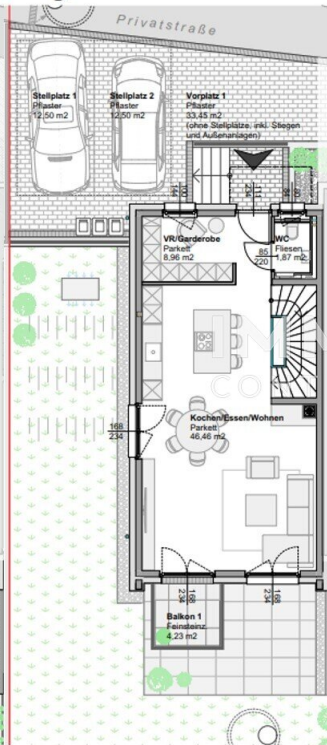




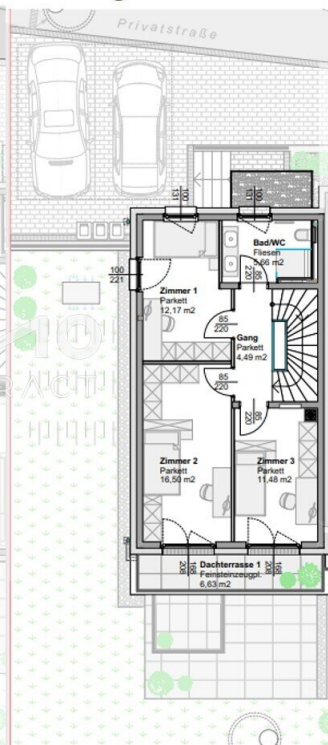
**Untergeschoss**



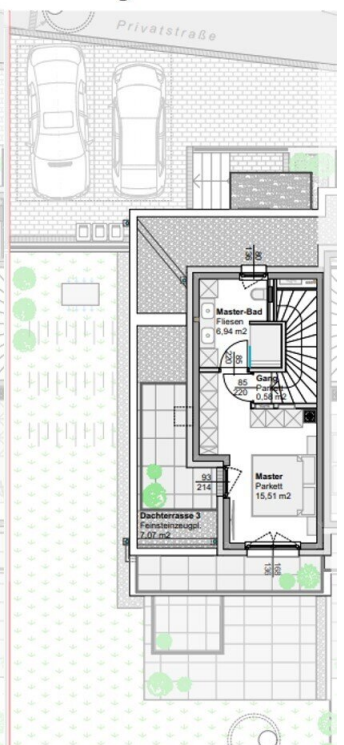
**Erdgeschoss**



**1. Obergeschoss**



**2. Obergeschoss**



## Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen vor den Toren Wiens auf höchstem Niveau

Direkt neben den Weinbergen wurden exklusive Doppelhaushälften mit höchster Sorgfalt errichtet und stehen nun bereit, von ihren neuen Besitzern bezogen zu werden.

Verschiedene durchdachte Grundrisse mit 105 – 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen zur Auswahl, sodass jeder sein persönliches Traumhaus findet und individuelle Wohnbedürfnisse optimal erfüllt werden.

Zeitgemäßes Design mit klaren Linien, großen Fensterfronten und hochwertigen Materialien, offene Wohn- und Essbereiche mit edlen Bodenbelägen und stilvollen Designelementen, große private Gärten, Terrassen und teilweise Dachterrassen für entspannte Stunden im Freien, sowie modernste Dämmung, nachhaltige Heiztechnik und innovative Energiekonzepte - all das macht diese Häuser zu einer wertbeständigen Investition in Ihre Zukunft.

Pure Lebensqualität und Geborgenheit für die ganze Familie!

Die Häuser werden in hochwertiger Ausführung schlüsselfertig übergeben. Eine individuelle Bemusterung ermöglicht Käufern, Bodenbeläge und Sanitäreinrichtungen nach ihren persönlichen Vorlieben auszuwählen und das Zuhause ganz nach ihrem Geschmack zu gestalten

Geheizt wird mit einer Luftwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung ist in allen Räumen installiert. Gepflasterte Kfz-Abstellplätze, Zufahrt, Wege, Einfriedungen sind bereits vorhanden, der Garten wird mit Rasen angelegt.

Diese luxuriösen Doppelhäuser bieten ein einzigartiges Wohnambiente, das höchste

Ansprüche erfüllt. Sie sind ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten, die stilvollen Wohnkomfort in attraktiver Lage suchen.

### **Haus 9D/Top 1**

Ihr Zuhause ist nach Süden ausgerichtet und befindet sich auf einem ca. 248 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die ca. 164m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 4 Ebenen.

Sie betreten das Haus im Erdgeschoss, wo sich eine Garderobe, Gäste-WC und das große Wohn-/Esszimmer mit Kamin, offener Küche und Ausgang zum Balkon befindet. Das 1. OG beherbergt 3 Zimmer, ein Bad und Galerie. Von 2 Zimmern haben Sie Zutritt zur Dachterrasse. Das Dachgeschoss besteht mit dem Masterbedroom mit Ausgang zur privaten Dachterrasse und großem Badezimmer.

Durch die leichte Hanglage ist Ihr Haus teilunterkellert. Hier befindet sich ein ca. 33m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Ausgang zur Terrasse und den Garten, ein Gästebad, sowie ein Technikraum.

Lassen Sie sich von unserem Angebot inspirieren und entdecken Sie Ihr neues Traumhaus! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich, Ihnen dieses traumhafte Projekt näher bringen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap