

**Exklusive Doppelhaushälfte in attraktiver Lage - Modern,  
elegant, stilvoll - Hochwertige Ausstattung**



Essbereich

**Objektnummer: 1939/163121**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2380 Perchtoldsdorf         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 105,22 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 28,98 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,66              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.100.000,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden













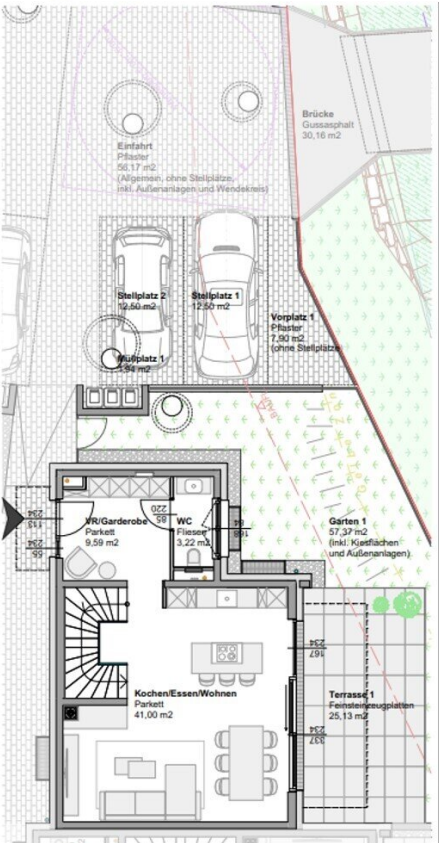




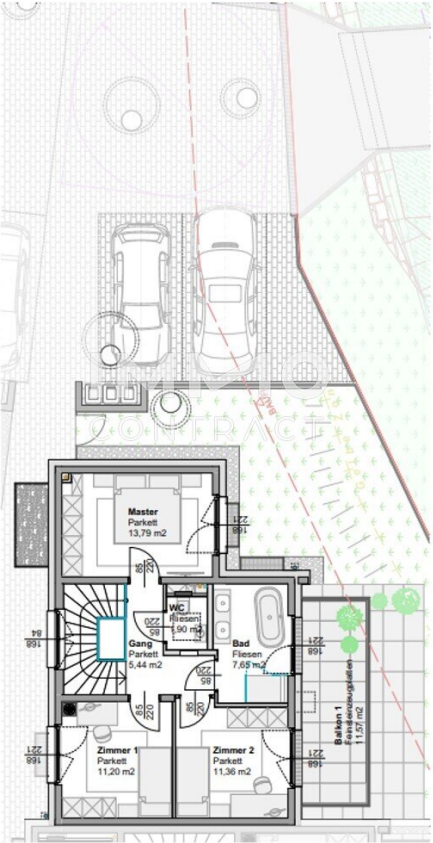




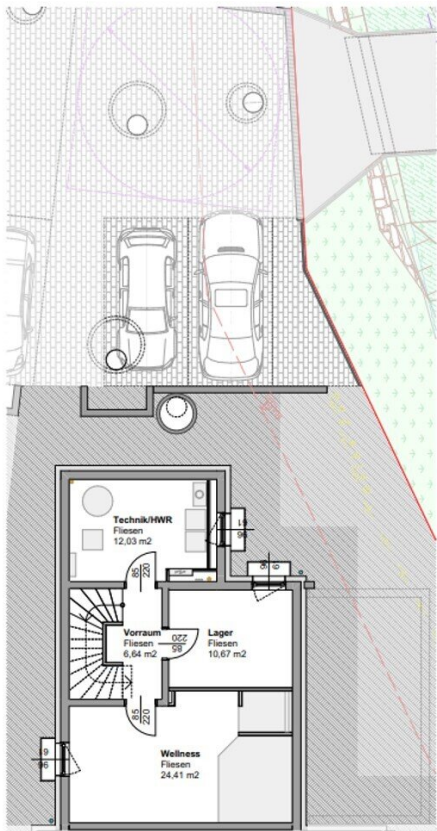
Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller





## 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 9E/Top 1**

Dieses nach Südosten ausgerichtete Haus besticht durch den durchdachten, kompakten Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume. Auf einem ca. 200 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich Wohnfläche mit ca. 105 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen.

Sie betreten das Haus im Erdgeschoss, wo Sie ein geräumiger heller Eingangsbereich mit Garderobe empfängt. Das große Wohn-/Esszimmer mit Kamin, offener Küche und Ausgang zur Terrasse und dem Garten wird Sie begeistern. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene noch ein Gäste-WC.

Über eine traumhafte geschlossene Holzstiege gelangen Sie ins Obergeschoss.

Dieses beherbergt 3 Schlafzimmer, ein großes Bad, separates WC und einen Vorraum. Von einem der Schlafzimmer und praktischerweise auch vom Bad haben Sie Zutritt zum großen Balkon, der nach Osten ausgerichtet ist und Ihnen einen herrlichen Blick bis Wien gewährt.

Ihr neues Zuhause ist komplett unterkellert und bietet so neben Technikraum und Lager noch genug Platz für Hobby, Sauna oder zusätzlichen Stauraum.

Der Garten ist eine kleine feine Ruheoase, um den Alltagsstress vergessen zu lassen.

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

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

### **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