

**EXKLUSIVE CA. 156 m<sup>2</sup> GROSSE 4-ZIMMER-RESIDENZ  
MIT CA. 32 m<sup>2</sup> TERRASSE & WIENBLICK IM REFUGIUM  
SONNBERG ZU KAUFEN! – WOHNEN ÜBER DEN  
DÄCHERN PERCHTOLDSORFS**



**Objektnummer: 338618744**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.715.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	10.993,59 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roland Gith

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

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



Top 1





IMMO GITH



IMMO GITH



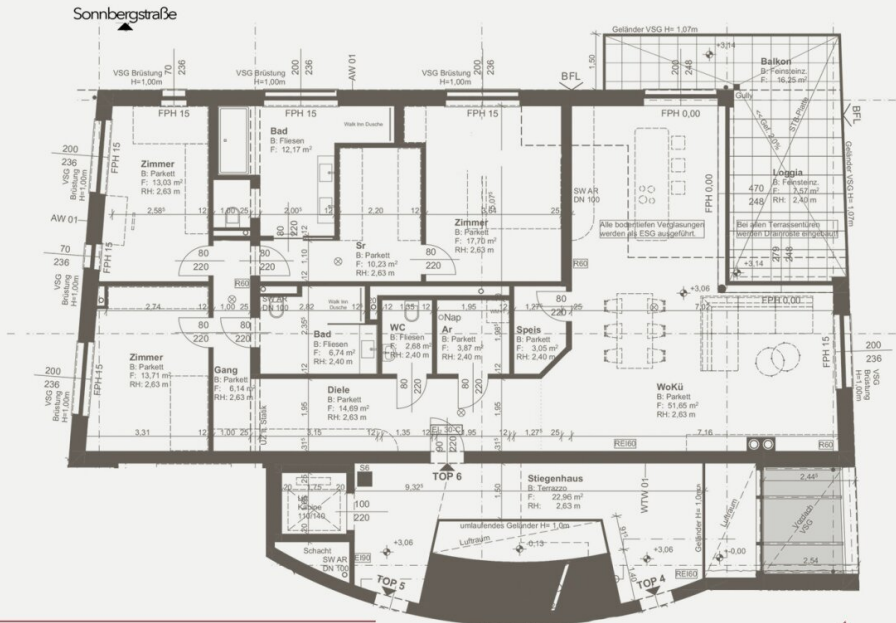
IMMO GITH





# REFUGIUM SONNBERG

## TOP 6



1.STOCK

4 Zimmer

Wohnnutzfläche  
Balkon

ca. 156m<sup>2</sup>  
ca. 18m<sup>2</sup>



IMMO GITH

## Objektbeschreibung

### EXKLUSIVE CA. 156 m<sup>2</sup> GROSSE 4-ZIMMER-RESIDENZ MIT CA. 32 m<sup>2</sup> TERRASSE & WIENBLICK IM REFUGIUM SONNBERG ZU KAUFEN! – WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN PERCHTOLDSDORFS

Sonnbergstraße 97 – Weitblick, Großzügigkeit & Wohnqualität

Im exklusiven **Refugium Sonnberg** in absoluter Ruhelage am Rande der Perchtoldsdorfer Heide erwartet Sie diese außergewöhnliche Wohnung mit beeindruckendem Ausblick. Großzügige Wohnflächen, eine weitläufige Terrasse und hochwertige Ausstattung vereinen sich zu einem Wohnkonzept auf höchstem Niveau. Die Fertigstellung ist für **2026** geplant – Erstbezug mit modernster Bauqualität inklusive.

#### Die Lage – Perchtoldsdorf, die Königin am Rande Wiens

Nur wenige Minuten von Wien entfernt genießen Sie hier Ruhe, Natur und höchste Lebensqualität. Die umliegenden Weinberge, die **Perchtoldsdorfer Heide** und der Wienerwald bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von ausgezeichneter Infrastruktur und schneller Anbindung in die Wiener Innenstadt.

#### Das Apartment – Großzügigkeit mit Panorama

Diese exklusive Wohnung bietet ca. **156 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie eine ca. **32 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit beeindruckendem Blick Richtung Wien und Sonnenaufgang.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein helles, offenes Wohngefühl mit direktem Zugang zur Terrasse.

Drei Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und werden durch einen **begehbaren Schrankraum** ergänzt. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sowie ein zusätzliches WC sorgen für höchsten Komfort im Alltag.

Der durchdachte Grundriss verbindet offene Wohnbereiche mit privaten Rückzugszonen und schafft ein harmonisches Wohnkonzept für Familien oder Paare mit Anspruch.

#### Die Ausstattung – Premium bis ins Detail

Französisches Fischgrät-Eichenparkett sorgt für zeitlose Eleganz. Hochwertige Holz-Alu-Fenster (3-fach verglast) garantieren optimale Energieeffizienz und lichtdurchflutete Räume.

Fußbodenheizung und Deckenkühlung schaffen ein perfektes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Ein modernes **BUS-Smarthome-System** ermöglicht die intelligente Steuerung von Licht, Beschattung und Temperatur.

Die exklusiven Bäder mit Markenprodukten sowie großformatige Feinsteinzeug-Fliesen unterstreichen den hochwertigen Anspruch dieser Immobilie.

Ein Kellerabteil ist inkludiert, ein Garagenplatz optional verfügbar.

## **Eckdaten**

Wohnnutzfläche: ca. **156 m<sup>2</sup>**

Terrasse: ca. **32 m<sup>2</sup>**

Zimmer: **4**

Bäder: **2 + separates WC**

Fertigstellung: **2026 – Erstbezug**

Kellerabteil vorhanden

Garage: optional

Provisionsfrei für Käufer

Eine außergewöhnliche Wohnung mit Weitblick, großzügiger Terrasse und hochwertiger Ausstattung – ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer, die Raum, Ruhe und Qualität verbinden möchten.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap