

RESERVIERT! Exklusives Einfamilienhaus in Ruhelage mit Weinbergblick in Perchtoldsdorf zu vermieten



IMG_2475

Objektnummer: 141/85340
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2005
Wohnfläche:	209,40 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	3.800,00 €
Kaltmiete (netto)	3.221,37 €
Betriebskosten:	197,64 €
USt.:	341,90 €
Sonstige Kosten:	39,09 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

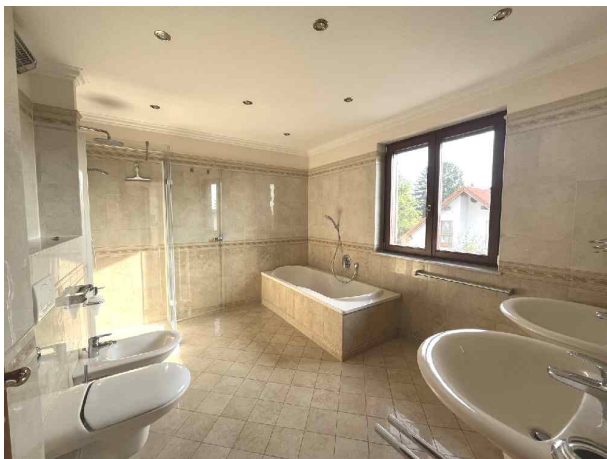
T 02236 908100 689

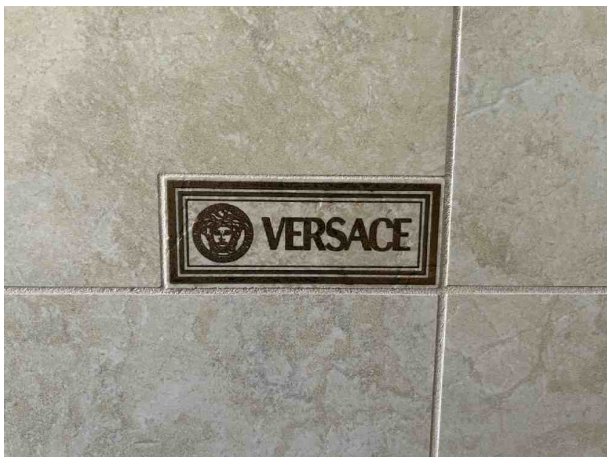
H +43 676 834 34 689

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

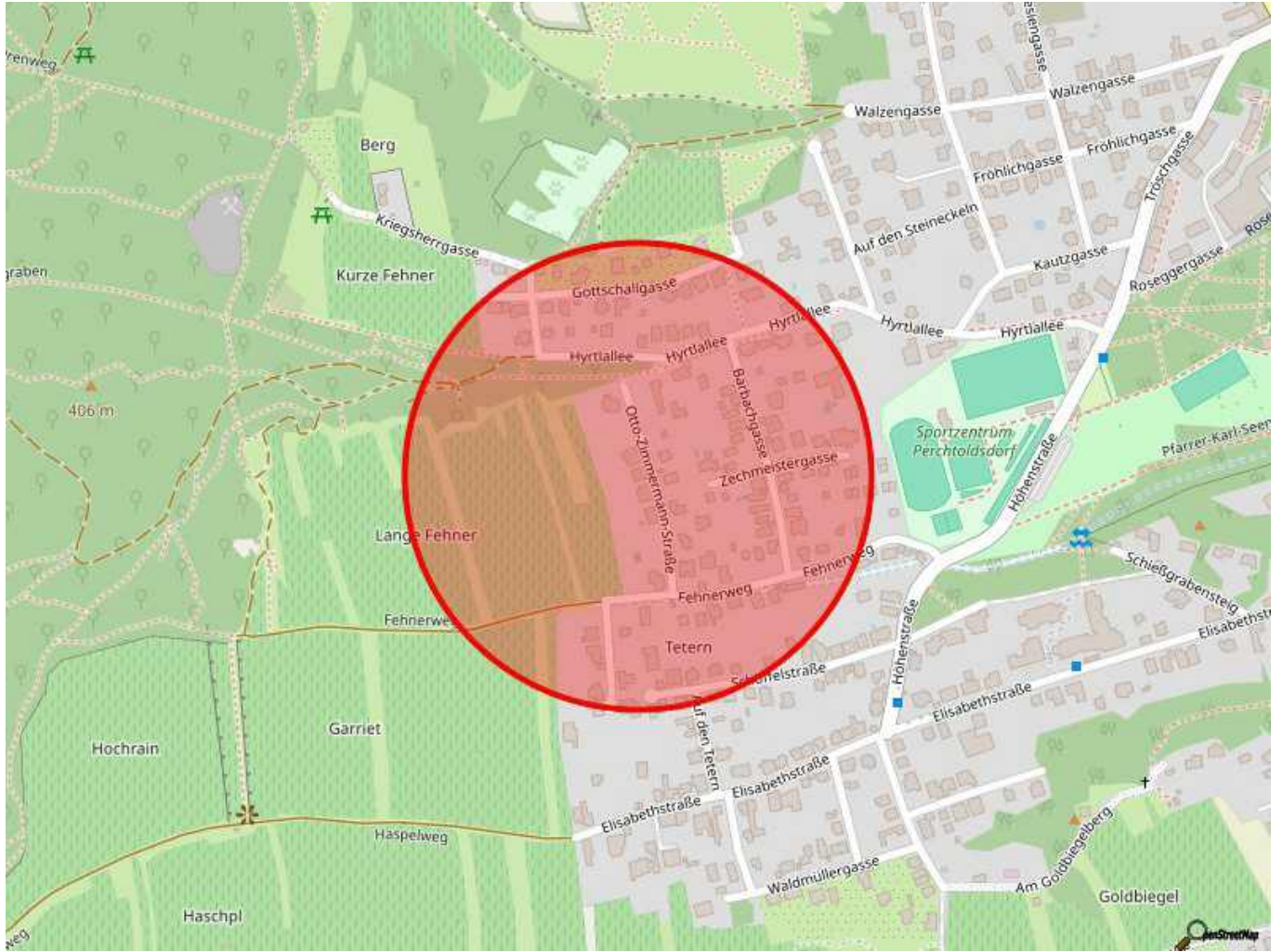












Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage von Perchtoldsdorf gelangt dieses hochwertige und großzügige Einfamilienhaus zur Vermietung. Auf rund 209 m² Wohnfläche sowie einem zusätzlich voll ausgebauten Kellerbereich bietet diese Immobilie höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen im Süden Wiens – mit traumhaftem Blick in die umliegenden Weinberge.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien, Homeoffice oder repräsentatives Wohnen. Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer sowie 2 separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Echtholzparkettböden sowie exklusive Designerfliesen verleihen den Räumen ein elegantes Ambiente. Die moderne Küche ist bestens ausgestattet und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Kamin im Wohnzimmer, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Zusätzlich punktet das Haus mit teilweise elektrischen Außenjalousien sowie integriertem Insektenschutz.

Der ausgebauter Keller überzeugt mit einer eigenen Küche sowie einer Sauna und einem sep. WC – ideal für Wellness und Entspannung in den eigenen vier Wänden.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen und ist mit einem automatischen Bewässerungssystem sowie einem Rasenroboter ausgestattet.

Eine Garage für zwei Autos sowie eine Alarmanlage runden dieses attraktive Angebot ab.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 209 m² Wohnfläche + ausgebauter Keller
- 8 Zimmer
- 2 Bäder, 4 WCs
- Sauna & zweite Küche im Keller
- Kamin im Wohnzimmer
- Hochwertige Ausstattung (Echtholzparkett, Designerfliesen)
- Moderne Einbauküche
- Teilweise elektrische Außenjalousien & Insektenschutz
- Alarmanlage
- Photovoltaik-Anlage
- BWT-Entkalkungsanlage
- Garten mit Bewässerung & Rasenroboter
- Doppelgarage
- Absolute Ruhelage mit Weinbergblick

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine einmalige Lage – ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

Lage & Infrastruktur

Perchtoldsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens und vereint naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Anbindung an die Stadt. Die Marktgemeinde liegt direkt an der Wiener Stadtgrenze und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, hoher Lebensqualität und urbaner Nähe.

Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, dem Wienerwald und zahlreichen Grünflächen, die zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten einladen. Besonders die nahegelegene Perchtoldsdorfer Heide und der Wienerwald bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustüre.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet:

Rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt (ca. 20 Minuten mit dem Auto)
Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Busverbindungen sowie
S-Bahn-Anschluss über Wien-Liesing
Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen (A2, A21, S1)

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Restaurants und traditionelle Heurigen befinden sich im Ort bzw. in unmittelbarer Umgebung.
Das nahegelegene Einkaufszentrum Shopping City Süd (SCS) bietet zusätzlich eine große Auswahl an Geschäften und Gastronomie.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen direkt im Ort.

Insgesamt überzeugt Perchtoldsdorf durch seine einzigartige Kombination aus idyllischer Grünlage, hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu Wien – ein idealer Wohnort für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu wollen.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.