

The Perchtoldsdorf Residences - Boutique Living



Objektnummer: 22200
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	186,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	74,23 m²
Keller:	42,67 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,72 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	1.310.000,00 €
Provisionsangabe:	

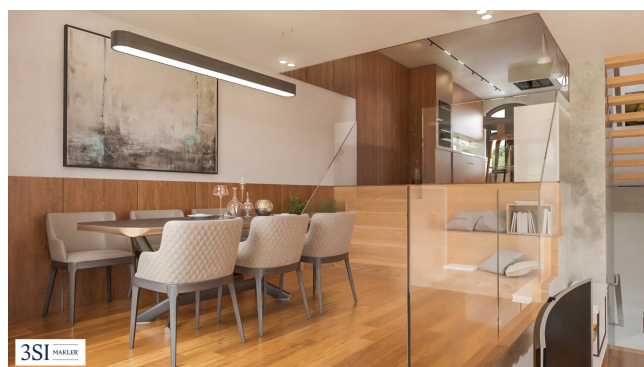
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



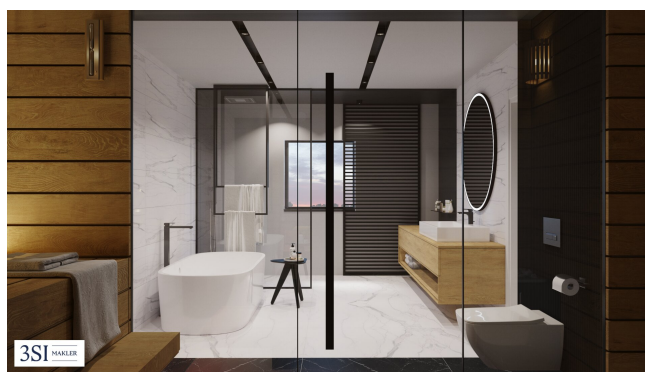
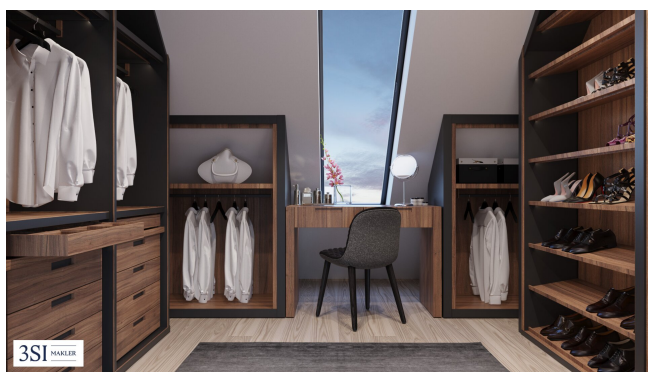
Andrea Djuricin

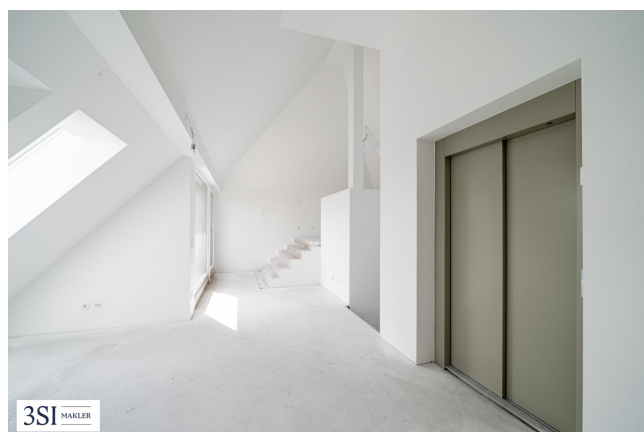






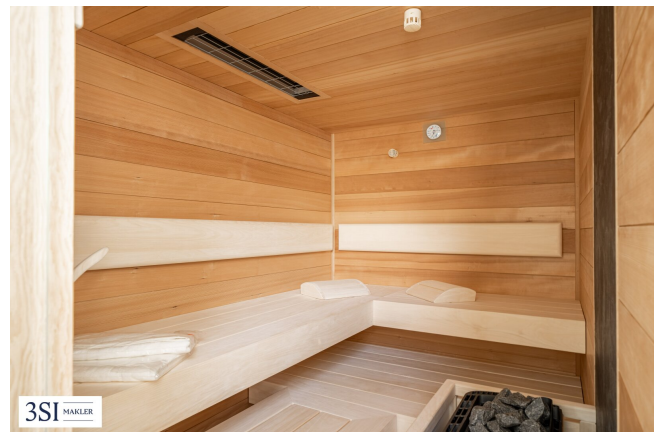
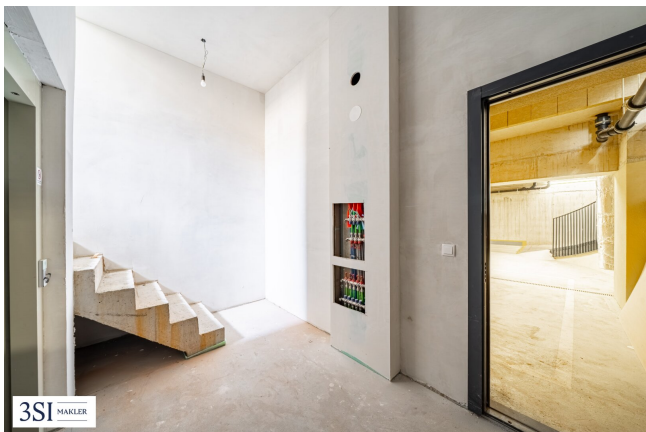












Objektbeschreibung

EXKLUSIVES PROJEKT - TOWNHOUSES PERCHTOLDSDORF Hochstraße

Vier individuelle Häuser im historischen Zentrum eines der mondänsten Weinorte Wiens

vier individuelle Reihenhäuser, jedes ein Unikat in Grundriss, Charakter und Ausstattung — vereint durch eine gemeinsame Handschrift: kompromisslose Bauqualität, lichtdurchflutete Räume und das stille Selbstverständnis echter Privatsphäre.

Die Häuser orientieren sich nach innen — zu pflegeleichten Privatgärten und Terrassen, die zu den ruhigsten Rückzugsorten im gesamten Ort zählen. Burg Perchtoldsdorf, der historische Marktplatz und die Heurigen sind fußläufig erreichbar. Das Wiener Stadtzentrum liegt nur 30 Minuten entfernt, der Wienerwald und der Naturpark Föhrenberge beginnen am Ortsrand. Haus 3 ist bereits verkauft. Im aktiven Verkauf stehen die Häuser 1, 2, 4 und 5.

Architektur, die sich an Familien orientiert

- Vier individuelle Townhouses mit jeweils 4 bis 5 Zimmern auf 3 bis 4 Geschossen
- Loftartige Wohnbereiche im Erdgeschoss mit Galerie und Raumhöhen bis zu 4,5 m
- Großzügige Privatgärten, Terrassen und Balkone die vollständig nach innen orientiert sind
- Privater Aufzug (8 Personen / 630 kg, behindertengerecht) in jedem Haus mit direktem Zugang aus der Tiefgarage
- Zwei Tiefgaragenplätze pro Haus

Premium-Ausstattung

- Niedrigenergie-Haus-Standard

- Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat-Steuerung
- 3-fach-Isolierverglasung, elektrische Raffstores als Sonnenschutz, Rollläden in den Obergeschossen
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre WK2
- Vorbereitung für Klimagerätanschluss in allen Häusern
- Video-Gegensprechanlage in allen Häusern
- Geländer aus Sicherheitsglas an Terrassen und Balkonen
- Raumhöhen von 2,5 m bis zu 4,5 m — je nach Geschoss und Funktion

Die zwei Ausstattungs-Optionen

Schlüsselfertig (Haus 1 & Haus 2): Hochwertiges Klebeparkett mit 2–3 mm Nutzschicht in den Wohnbereichen, Premium-Fliesen in Vorraum, Bad und WC nach Wahl, Holzumfassungszargen. Inneneinrichtung auf Wunsch komplett maßgefertigt.

Belagsfertig (Haus 4 & Haus 5): Die Häuser werden mit fertiger Haustechnik, Putz, Estrich und Sanitärinstallation übergeben — der Bodenbelag, die Wandgestaltung und die finale Innenausstattung können vollständig nach Ihren Vorstellungen ausgeführt werden. Ideal für individuellen Gestaltungsvorstellungen.

AUSSTATTUNG & BAUQUALITÄT

Konstruktion

- Dichtbeton-Wände in Keller und Tiefgarage

- Stahlbeton-, Fertigteil- oder Ziegelwände ab Erdgeschoss, beidseitig verputzt
- Wärmedämmverbundsystem an allen Außenwänden
- Stahlbeton- und Fertigteilmassivdecken, gespachtelt und gemalt
- Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung
- Innen-Trennwände als Gipskarton-Ständerwände oder Ziegel, beidseitig verputzt
- Heizung & Warmwasser: Luftwärmepumpe
- Heizverteilung: Fußbodenheizung mit Raumthermostat

DIE LAGE

Perchtoldsdorf — der edle Weinort vor den Toren Wiens

Perchtoldsdorf liegt unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze Wiens und gilt als einer der gefragtesten Wohnorte des Wiener Speckgürtels. Mit seinem Marktplatz, vielen Heurigen, tollem Zentrum in unmittelbarer Nähe und toller Infrastruktur.

Erreichbarkeit

- Wiener Stadtzentrum: ca. 20 Min. mit dem Auto, ca. 30 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Direkte Autobahnanbindung über A21 (Wiener Außenringautobahn) zur A1, A2 sowie A23/A3 (Flughafen)
- Bahnhof Wien-Liesing und U6 Siebenhirten per Bus & Perchtoldsdorf-Taxi rund um die Uhr

Versorgung

- Vollständige Nahversorgung im Ortskern (Eurospar, Billa, Hofer, Lidl, Penny)
- Heurige, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Gehweite
- Gesundheitszentrum Perchtoldsdorf wenige Gehminuten entfernt, Landeskrankenhaus Mödling in Autoreichweite

Bildung

- Zwei Volksschulen St. Ursula, neue Mittelschule, Gymnasium BG/ BRG Perchtoldsdorf, St. Ursula, Kollegium Kalksburg und mehrere Kindergärten im Ort
- Renommiertere Privatschulen im Nahbereich

Freizeit & Erholung

- Freizeitzentrum Perchtoldsdorf (Erlebnisfreibad, Hallenbad, Saunawelt, Eisarena, Kletterhalle, Beachvolleyball) — nur 300 Meter entfernt
- Perchtoldsdorfer Heide, Wienerwald und Naturpark Föhrenberge direkt am Ortsrand
- Golf & Country Club Brunn sowie SCS in ca. 10 Autominuten

Bei den Möbelstagings und Visualisierungen handelt es sich um Ausstattungsbeispiele.

HAUS 5 — DAS PREMIUM-TOWNHOUSE MIT PRIVATLIFT

Haus 5 ist das Ecktownhouse des Ensembles — und damit das großzügigste in jeder Hinsicht: die größte Wohnfläche der belagsfertigen Häuser, der größte Privatgarten des gesamten Projekts und eine offene Wohnatmosphäre, die durch die Eckposition außergewöhnlich viel Tageslicht erhält. Wer im Ensemble das exklusivste Townhouse sucht, findet es hier.

Kernfakten

- **Wohnnutzfläche:** ca. 186 m²
- **Freiflächen:** Terrasse, Balkon, Garten
- **Garten:** ca. 74 m²
- **Zimmer:** 4 Zimmer + Arbeitszimmer
- **Geschosse:** Keller, Erdgeschoss, Zwischenpodest, Obergeschoss, Dachgeschoss
- **Ausstattung:** Belagsfertig (individuelle Gestaltung möglich)
- **Möglicher Spabereich**
- **Weinkeller**
- **Tiefgaragenplätze:** 2 Garagenplätze

Highlights von Haus 5

- Loftartiger Wohnbereich im Erdgeschoss mit Galerie und Raumhöhen bis zu 4,5 m
- Sehr gute Lage im Zentrum Perchtoldsdorf
- professionell geplanter Grundriss
- Sonnige Freiflächen

- Marken Ausstattung im gesamten Haus
- Belagsfertige Übergabe — vollständige Gestaltungsfreiheit bei Böden, Wänden und Innenausstattung
- Sauna-Vorbereitung — nachrüstbarer Wellnessbereich, ideal für Spa-Konzept im Dachgeschoss
- Privater Lift über alle Geschosse, direkter Zugang aus der Tiefgarage
- Vorbereitung für Klimagerätanschluss
- Master-Bad im Obergeschoss mit großzügiger Grundfläche

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.750m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap