

**Traumhaus in Perchtoldsdorf: 6 Zimmer, Garten, Carport und Garage!  
und Garage! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**



**Objektnummer: 3596**

**Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	366,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alfred Xaver Kiesling

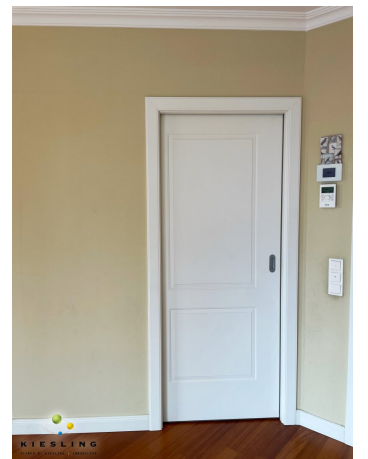
Alfred X. Kiesling - Immobilien  
Franz-Josef-Strasse 5, 2380 Perchtoldsdorf  
1230 Wien

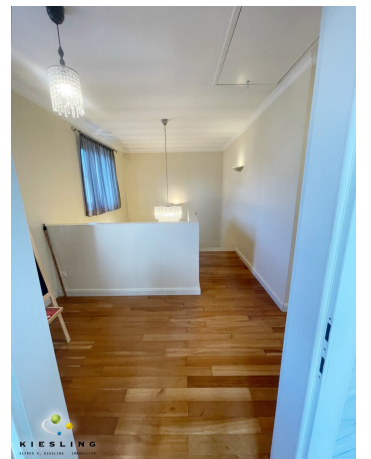
























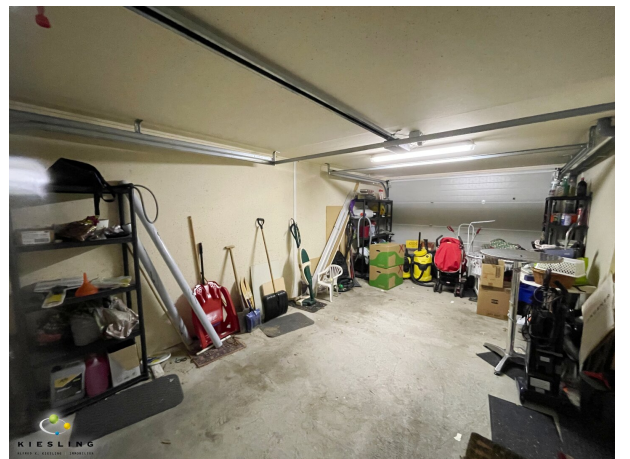


**KIESLING**  
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN



**KIESLING**  
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN





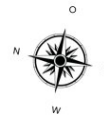
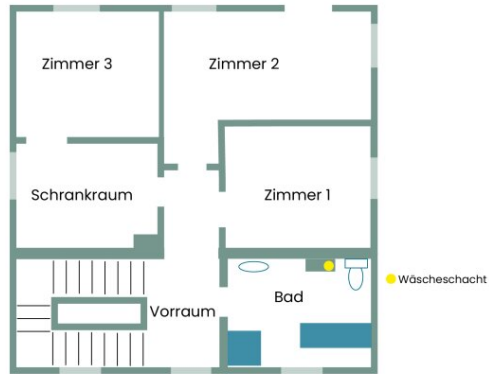




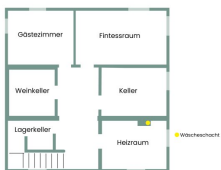


Plan Obergeschoss

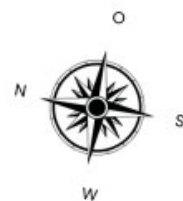
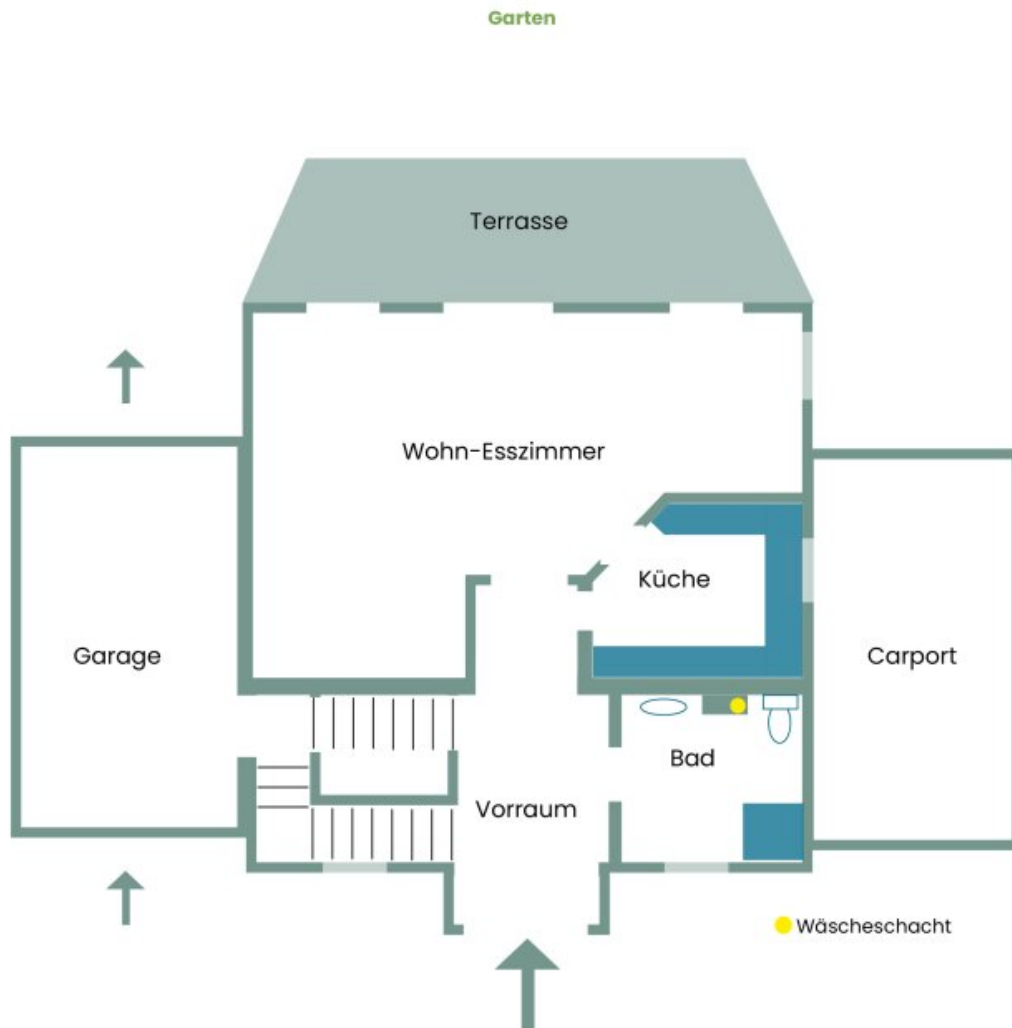
Garten



Plan Keller

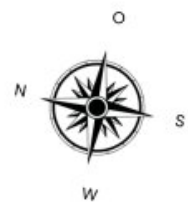
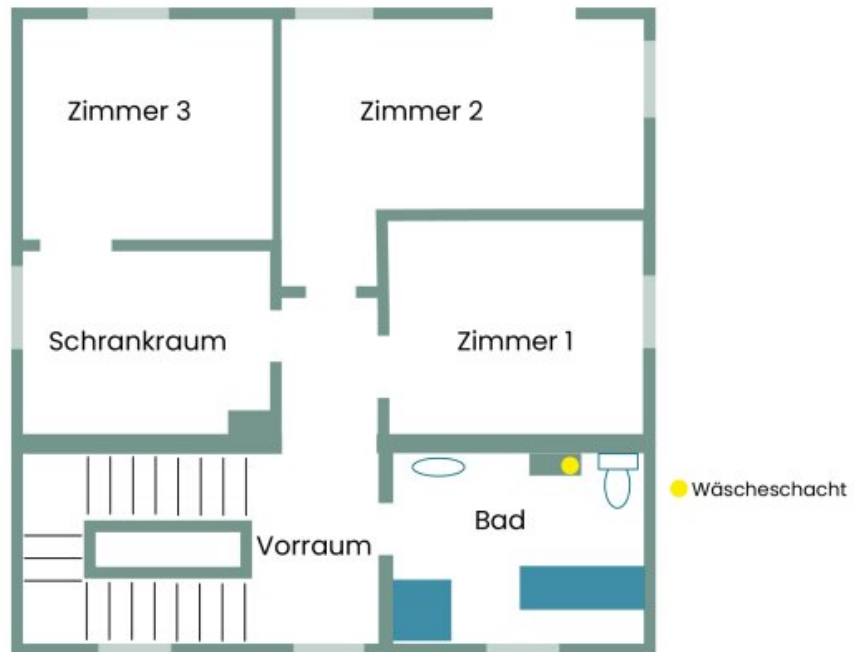


Plan Erdgeschoss

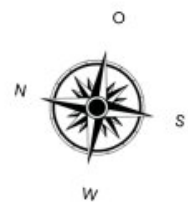
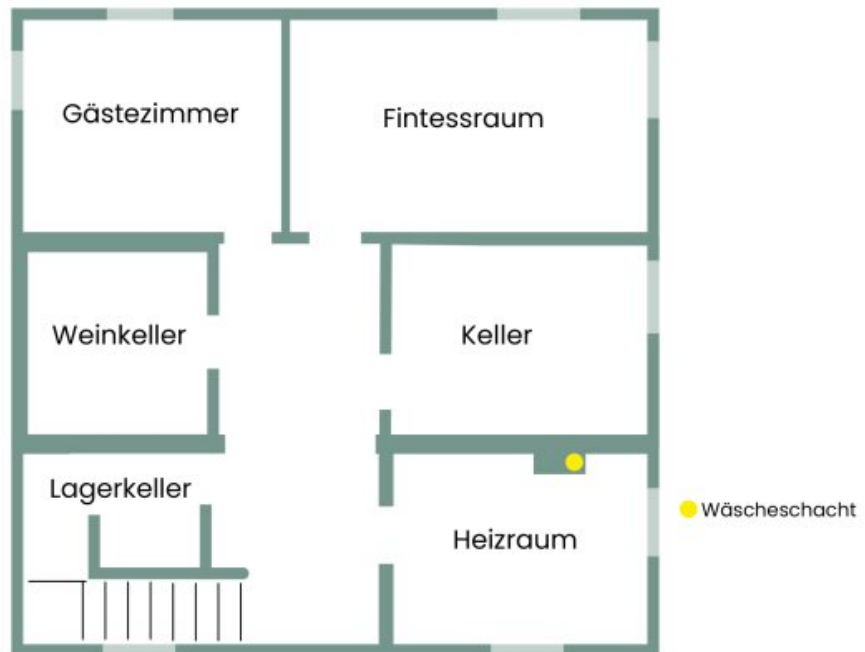


Plan Obergeschoss

Garten



Plan Keller



## Objektbeschreibung

Dieses **in 2008 mit viel Liebe** errichtete **Einfamilienhaus** in Perchtoldsdorf steht **zum Kauf**. Das Haus verfügt unter anderem über Garten, Terrasse, Garage, Carport sowie viele weitere seltene Schmankerln (Kachelofen, Grundrissplan nach Fengshui, Jacuzzi).

**Bitte schicken Sie uns Ihre Anfrage PER EMAIL – bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton".** *Wir danken für Ihr Verständnis.*

Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.

Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.

Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(@)kiesling-immobilien.at.

*Das Einfamilienhaus ist folgendermaßen auf die **drei Stockwerke aufgeteilt:***

### **Erdgeschoss:**

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Wohn-Esszimmer/Bibliothek mit Kachelofen
- Küche
- Abstellraum
- Terrasse
- Garten
- Carport
- Garage

### **1. Stock**

- Galerie
- Badezimmer mit WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit
- Schrankvorraum

### **Keller**

- Kellerraum 1 (Weinkeller)
- Kellerraum 2 (Gästezimmer)
- Kellerraum 3 (Gästezimmer/Fitnessraum mit Jacuzzi)
- Kellerraum 4 (Lagerraum)
- Heiz- und Wirtschaftskeller (mit Waschmaschinenanschluss)
- Lagerraum

Das Haus wird momentan geräumt. Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen hier nur einige Fotos präsentieren, damit Sie einen Eindruck von diesem besonderen Einfamilienhaus bekommen. Beim 360°-Foto-Rundgang sowie beim Videorundgang (während der Übersiedlung) können Sie sich ein Bild von jedem einzelnen Zimmer des Hauses machen!

### **Kommen Sie herein und fühlen Sie sich sofort zuhause!**

Der **willkommene Eingangsbereich** lädt Sie ein, sich sofort wohl zu fühlen. Sie kommen in den geräumigen und – dank der Galerie und des Fensters – hellen Vorraum, indem Sie viel Stauraum für Ihre Garderobe finden.

Das **Badezimmer** befindet sich direkt im Anschluss. Es ist mit Waschbecken, Dampf-Dusche, Dusch-WC und Wäscherutsche, welche direkt in den Wirtschaftsraum im Keller führt, ausgestattet. Für Tageslicht ist hier im Badezimmer ebenfalls gesorgt.

Das **Wohn-Esszimmer** betreten Sie durch die **Flügeltür** vom Vorraum aus. Der Raum ist lichtdurchflutet und Sie kommen von hier aus direkt in den Garten / auf die Terrasse!

Der **Kachelofen sorgt für wohlige Wärme** an kälteren Tagen. Hier können Sie sich Ihre gemütliche Lese-Ecke einrichten!

Durch eine Schiebetür gelangen Sie vom Wohn-Esszimmer in die **Küche**. Diese ist klein, aber fein: **mit viel Liebe hergerichtet**. Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Eiskasten sowie Arbeitsplatte, Stauraum in den Ober- und Unterschränken stehen Ihnen zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein **Abstellraum und der Zugang zur Garage**.

Über das **helle Stiegenhaus (mit Fenster)** gelangen Sie in das Obergeschoss. Von der **Galerie** betreten Sie das **Badezimmer**- ausgestattet mit **Badewanne**, Dusche, Waschbecken, Dusch-WC und Wäscherutsche. Die beiden Fenster sorgen für Tageslicht.

Weiters gelangen Sie zu den Zimmern. **Alle drei Zimmer verfügen - neben der Wohnraumlüftung - über Klimaanlage**. Eines der Zimmer betreten Sie durch den **Schrankvorraum**. Hier finden Sie Stauraum für Ihre Garderobe und das Fenster sorgt für Tageslicht.

Der **Keller**, welchen Sie direkt über den Stiegenabgang vom Vorraum aus erreichen, bietet Ihnen **2 Lagerräume**, einen **Weinkeller** (ohne Heizung für Ihre wohltemperierten Weine) sowie zwei Räume, welche ideal als **Gästezimmer** oder **Fitnessraum** genutzt werden können. In einem der Zimmer befindet sich ein **Jacuzzi**.

Die Fenster des Hauses sowie die Türen auf die Terrasse hinaus, sind mit **Fliegengitter sowie Aussenjalousien und Sicherheitsverglasung** ausgestattet. Die **Wohnraumlüftung inkl. Pollenfilter** zieht sich ebenfalls durch das gesamte Haus.

**Klimaanlage** finden Sie in den drei oberen Zimmern sowie im Wohn-Esszimmer.

Die Planung des Grundrisses erfolgte nach **Feng-Shui**, was Sie spüren, sobald Sie sich im Haus aufhalten.

Die Einheizöffnung des Kachelofens befindet sich im Vorraum. Es gibt auch eine **DFC (Data Fire Control)** für den Kachelofen.

**Die Eckdaten zusammengefasst:**

- 6 Zimmer (zwei davon im Keller, welche ideal als Arbeits- oder Gästezimmer dienen)
- voll ausgestattete Küche
- Kachelofen inkl. DFC (Data Fire Control)
- Wohnraumlüftung im ganzen Haus mit Pollenfilter
- Klimaanlage in den Wohn- und Schlafräumen (EG und OG)
- Wäscherutsche in den Keller (aus beiden Badezimmern)
- Sicherheitsverglasung
- Aussenjalousien
- Fliegengitter an den Fenstern und an den Terrassentüren
- Alle Fenster und Terrassentüren im Erdgeschoss mit 3M Sicherheitsfolie verstärkt
- 25cm Ziegel+20cm Dämmung
- Grundrissplan nach Feng-Shui
- Garage, Carport und 2 Stellplätze
- 2 Überfahrten bewilligt
- Alarmanlage
- Whirlpool im Keller
- Weinkeller (ohne Heizung)
- Gartenhütte

**Lagebeschreibung:**

Perchtoldsdorf liegt an der südlichen Stadtgrenze von Wien. Im Westen grenzt die Marktgemeinde an den Wienerwald. Nach der Bezirkshauptstadt Mödling ist sie der größte Ort des Bezirkes Mödling. Die Liegenschaft auf welcher sich das Haus befindet, ist in einer überdurchschnittlich guten Lage und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Fußläufig erreichen Sie zahlreiche Nahversorger und Ärzte. Das Freizeitzentrum (Schwimmbad, Eislaufplatz, Kletterhalle, Sporthalle) sowie viele gute Heurigen befinden sich ebenfalls in naher Umgebung.

*Nahversorgung:*

Bäckerei, Drogerie, Supermarkt rd. 1km

Post, Bank, Trafik rd. 1-1,3km

*Kinderbetreuung und Schulen:*

Kindergarten rd. 400m, Kinderkrippe (privat) rd. 1,7km, Volksschule rd. 270m, Neue Mittelschule und Gymnasium rd. 1,7km



### *Ärztliche Versorgung:*

Allgemeinmediziner rd. 130m, Zahnarzt rd. 650m, Kinderarzt rd. 220m, Apotheke rd. 320m, Tierarzt rd. 310m

### *Öffentliche Verkehrsanbindung:*

Perchtoldsdorf ist mit allen Nachbargemeinden, dem Bahnhof Wien-Liesing und der U-Bahn-Station in Siebenhirten durch ein Autobusnetz verbunden. Des Weiteren fahren ein Ortsbus sowie andere Busse das Gemeindegebiet ab.

Durch Perchtoldsdorf verläuft die Südbahn von Wien nach Wiener Neustadt. An der Haltestelle bleiben Züge der S-Bahn-Linien S 2/S 3/S 4 stehen.

- Bus 257 Gauguschgasse direkt vis-a-vis sowie beim Nebenan-Nachbarn
- U-Bahn U6 Siebenhirten rd. 3,11km
- Straßenbahn 60 Liesing Aquädukt rd. 1,22km
- Lokalbahn Perchtoldsdorf rd. 730m

### **Bei Vertragsabschluss fallen folgende Kosten bar an:**

Kaufpreis 990.000,00 €

Eintragungsgebühr (1,1%) 10.890,00 €

Grunderwerbssteuer (3,5%) 34.650,00 €

Provision 35.640,00 €

Gesamt 1.071.180,00 €\*

\*zzgl. Vertragserrichtung und - Durchführung

Ein **Energieausweis** der Klasse C, mit einem Heizwärmebedarf von 64,00 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,85 mit der Klasse B, wurde übergeben. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap