

## **Tirolerhof Siedlung: sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus im Grünen**



**Objektnummer: 25345**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	614,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 288,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,26
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien



















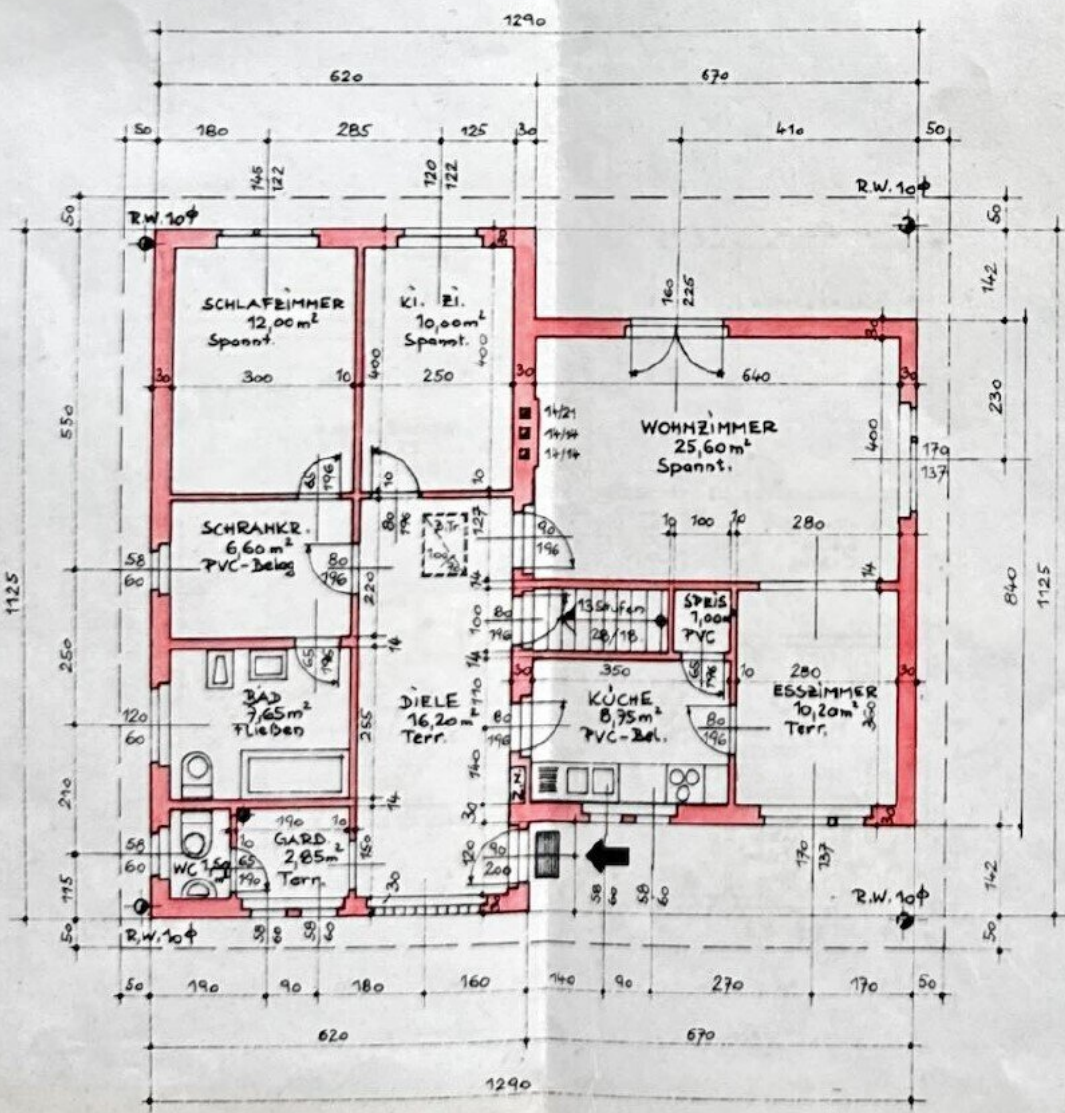




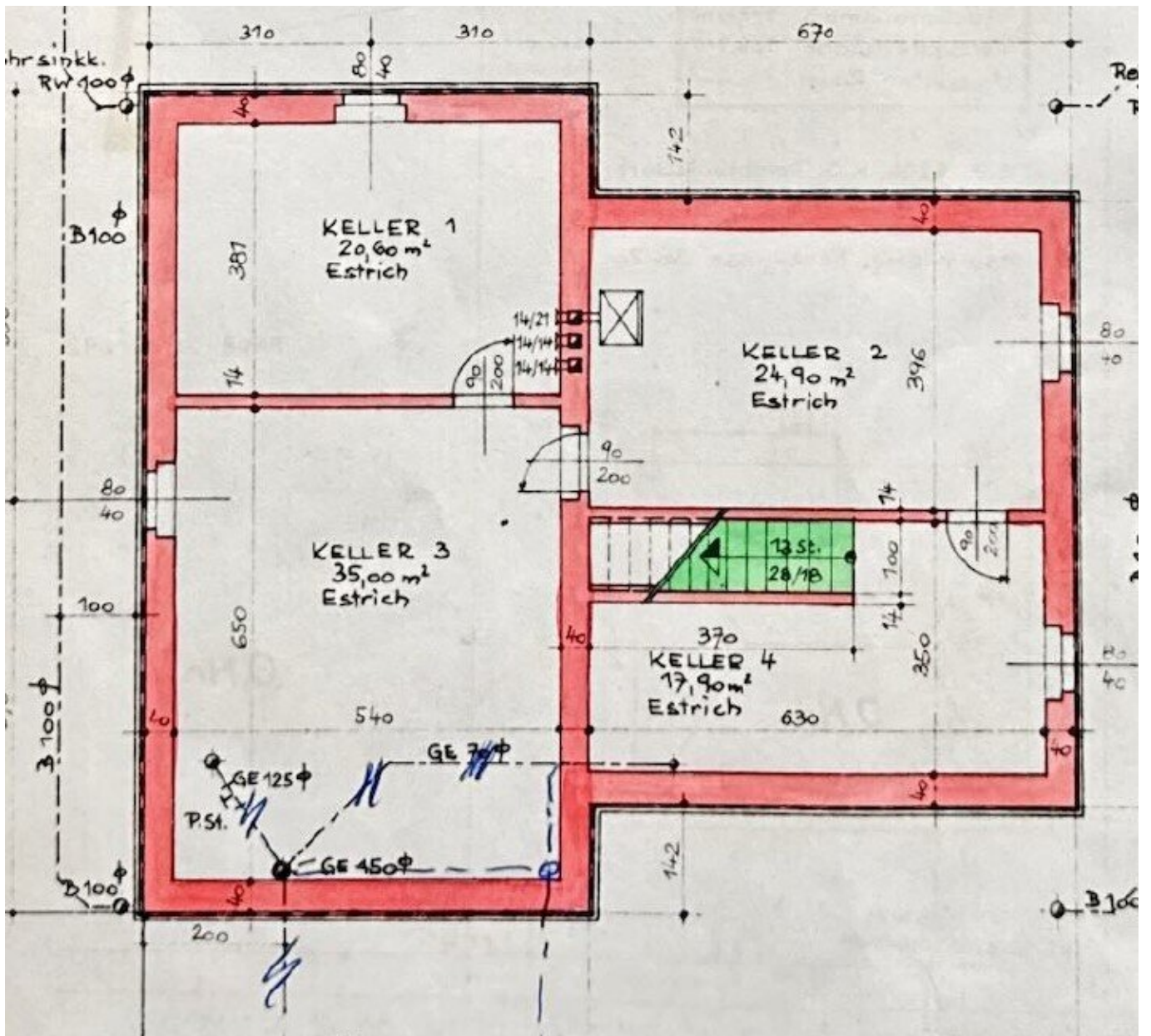


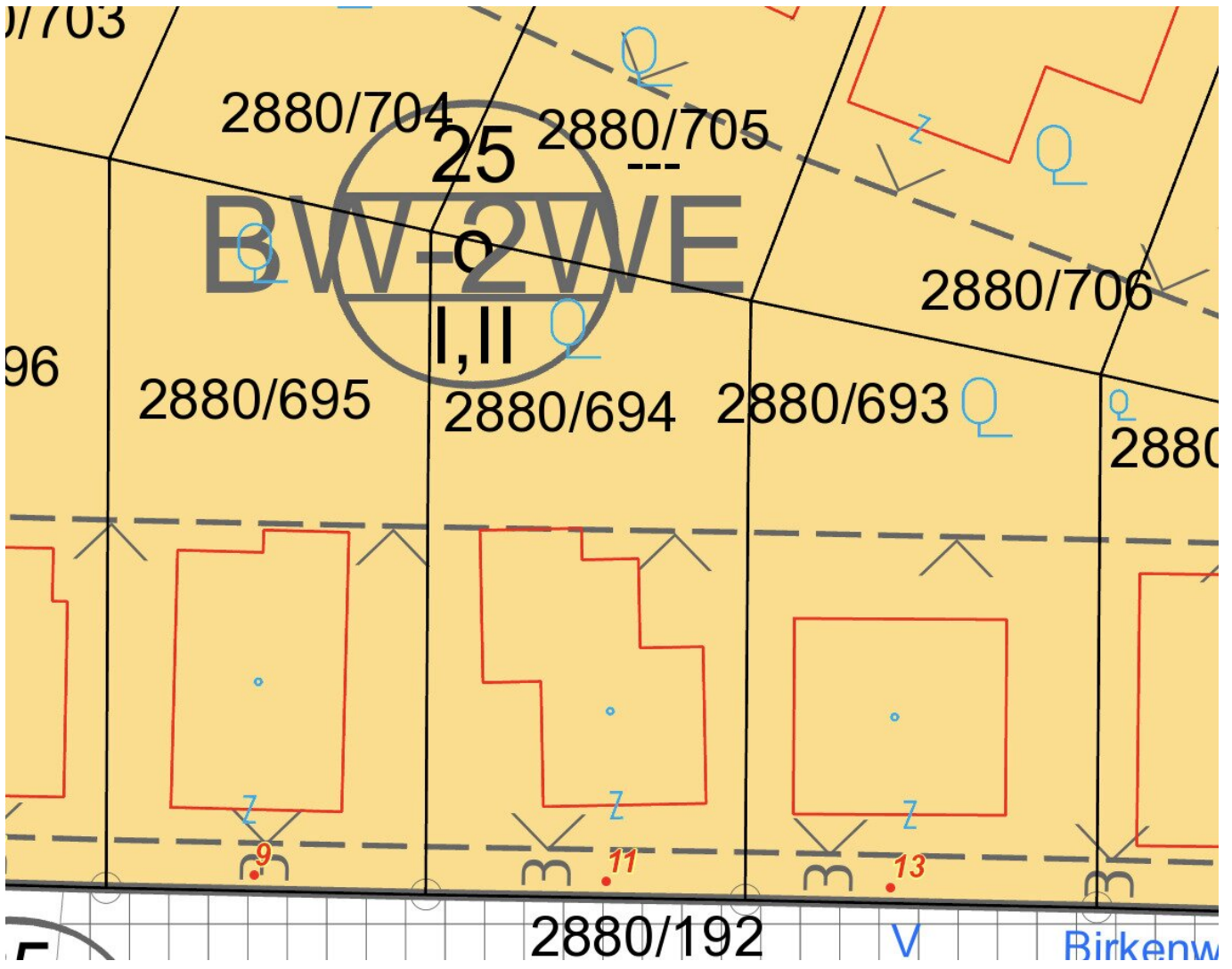












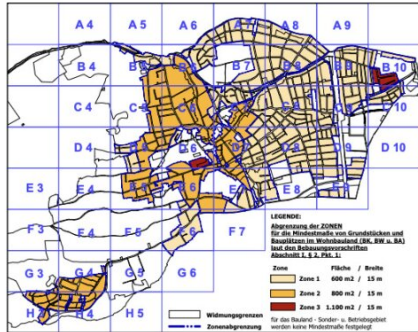
**Legende: Widmungsfestlegungen**

BW	Bauid-Wohngebiet	Gr	Gründ-Land- und Forstwirtschaft
BW-ZW	Bauid-Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grst.	Gr-L	Gründ-Grünland mit Funktionfestlegung
BK	Bauid-Kerngebiet	Gr-S	Gründ-Schutzland
BW-6/12/18	Bauid-Kerngebiet mit maximal 6/12/18 Wohneinheiten pro Grst.	Gr-Sch	erhaltenes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes
BW-12/18	Bauid-Kerngebiet mit maximal 12 Wohneinheiten pro Grst.	Gr-Sch	Anlage der Grundrissnummer
BA	Bauid-Arbeitsgebiet	Grng	Gründ-Materialbewirtschaftungsgebiet mit Festlegung der Folgewidmungsgart
BS	Bauid-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung	Grp	Gründ-Gärtnerei
BS	Bauid-Sondergebiet	Grp	Gründ-Kleingarten
-A	Aufschließungszone Freigabebedingung:	Grsp	Gründ-Sportplatz
BW/VW	Widmung in zwei Ebenen	Grsp+	Gründ-Spielplatz
BW/BS	Widmung in zwei Ebenen	Grsp++	Gründ-Friedhof
Gp/Vp	Widmung in zwei Ebenen	Gp	Gründ-Parkanlage
Vp	Verkehrsfläche-öffentlich	Gp-L	Gründ-Abfallbehandlungsanlage mit Angabe der Art der Verwertung
Vp	Verkehrsfläche-privat	Grp	Gründ-Lagerplatz
		Grp-L	Gründ-Freizeitfläche
		Grp-L	Gründ-Kellergarage

**Kennzeichnungen**

Die Kennzeichnung von Flächen, die durch nicht zulässige öffentliche Nutzung (z.B. Beseitigung von Abfall) im Widerspruch zu den Bestimmungen des Bauplanungsrechts stehen, wird durch die Kennzeichnung mit einem roten Kreis und einem roten Pfeil gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist durch einen roten Pfeil, der auf den Kreis zeigt, gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist durch einen roten Pfeil, der auf den Kreis zeigt, gekennzeichnet.

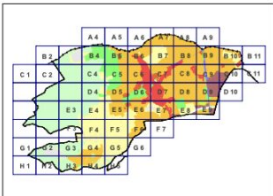
AN 14711	Ausfahrt, Landstraße	Gr	Gründ-Land- und Forstwirtschaft
AN 14711	öffentliche Eisenbahn	Gr-L	Gründ-Grünland mit Funktionfestlegung
AN 14711	Wald (2 Varianten)	Gr-S	Gründ-Schutzland
AN 14711	Gebäude	Gr-Sch	erhaltenes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes
AN 14711	Grünfläche	Grng	Gründ-Materialbewirtschaftungsgebiet mit Festlegung der Folgewidmungsgart
AN 14711	Sprachrohranlage mit Gebührenschild	Grp	Gründ-Gärtnerei
AN 14711	Grünfläche	Grp	Gründ-Kleingarten
AN 14711	Grünfläche	Grsp	Gründ-Sportplatz
AN 14711	Grünfläche	Grsp+	Gründ-Spielplatz
AN 14711	Grünfläche	Grsp++	Gründ-Friedhof
AN 14711	Grünfläche	Gp	Gründ-Parkanlage
AN 14711	Grünfläche	Gp-L	Gründ-Abfallbehandlungsanlage mit Angabe der Art der Verwertung
AN 14711	Grünfläche	Grp	Gründ-Lagerplatz
AN 14711	Grünfläche	Grp-L	Gründ-Freizeitfläche
AN 14711	Grünfläche	Grp-L	Gründ-Kellergarage



**Hinweise**

**Stufenfunktionen**  
 Die Lage von Stufenfunktionen wird im ersten Band von Höhenprofilen festgelegt. Die Höhenprofile sind im Bebauungsplan festgelegt. Die Höhenprofile sind im Bebauungsplan festgelegt.

**Bauweise und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen**  
 Nach dem Bundesgesetz über die Errichtung von Hochhäusern (B-Hochhausgesetz 2007) sind Hochhäuser mit einer Höhe von mehr als 100 Metern nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.



**Legende**

40 g	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte entlang linearer Bebauungsgrenzen (siehe Abgrenzungsfunktion)	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte
10 g	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte
0,5 g	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte
10	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte	Bebauungsdichte

**Legendenblatt**

**perchtoldsdorf**  
 MARKTGEMEINSCHAFT

**MARKTGEMEINSCHAFT PERCHTOLDSDORF**  
**BEBAUUNGSPLAN (Planenteil)**  
**11. ÄNDERUNG 2023**  
**und digitale Neudarstellung**

**Entwurfsaufgabe: vom 29. 08. 2023 bis 10. 10. 2023**  
**beschlossen durch den Gemeindevorstand**  
**am 01. 06. 2023 unter TOP 1-2.4 u.**  
**am 01. 08. 2023 unter TOP 1.2.3**

**Beschluss der Verordnung durch den Gemeinderat**  
**am 12. 12. 2023 unter TOP 6 u. 7a**

**Kundmachung der Verordnung**  
**vom 05. 02. 2024 bis 19. 02. 2024**

**Geprüft durch die NÖ-Landesregierung**  
 am .....

**Die Bürgermeisterin**  
**Andrea Kö**

**Perchtoldsdorf, am 25. 01. 2024**

**1., 3., 4., 7., 8., 10., 11. Änderung eingearbeitet**

**Planerfassung:**  
 Technisches Büro F. Raupplanner u. Raumordnung  
 Dipl.-Ing. FRIEDMANN u. ALLESKY OD  
 1230 Wien, Perchtoldsdorfergasse 5-2/6/8  
**11. Änderung 2023: Wien, am 24. 08. 2023,**  
**20. 11. 2023**

**Legendenblatt**

**Maßstab: 1:1.000**

## Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Bitte senden Sie uns eine Anfrage über das Kontaktformular, sofern Sie eine Besichtigung wünschen.**

**Wir melden uns dann verlässlich zur Terminvereinbarung.**

**Nutzen Sie gerne unsere [Videobesichtigung](#) auf unserer Homepage.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

### **Das Haus.**

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in der naturnahen & familienfreundlichen Tirolerhof-Siedlung in der Gemeinde Perchtoldsdorf. Auf rund 770 m<sup>2</sup> Eigengrund finden Sie einen beeindruckenden Altbaumbestand und viel Privatsphäre vor. Mit einer Nutzfläche von rund 200 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Folgende Räume stehen im Erdgeschoss mit rund 102 m<sup>2</sup> zur Verfügung:

- zentraler Vorraum mit Platz für Garderobe
- eine separate Küche mit Zugang zur Speisekammer
- ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und dem traumhaften Garten
- ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- en-suite Badezimmer mit Wanne und Toilette
- ein Kinderzimmer
- ein Gäste WC mit einem Handwaschbecken

Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Kellerbereich (rd. 98 m<sup>2</sup>) mit 4 großen und flexibel nutzbaren Räumen. Aktuell befindet sich hier ein Kellerstüberl, eine Sauna & Heizsystem und 2 große Abstell-/Wirtschaftsräume. Unterhalb der Terrasse befindet sich weiters ein vom Garten aus begehbarer großer Abstellraum, der als Werkstatt und Lager dient. Weiters befindet sich unweit des Hauses (ca. 80 Meter / 1 Minute zu Fuß) eine Einzelgaragenbox mit einem vorgelagerten Abstellplatz im Freien, welche im Kaufpreis enthalten sind.

Das Haus selbst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wobei die technischen Einrichtungen alle bis zuletzt genutzt waren und funktionstüchtig sind. Das Heizsystem wurde noch im Jahr 2022 erneuert. Mit diversen Adaptierungen finden Sie hier ein ideales Angebot für eine junge Familie, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Umgebung sucht und gleichzeitig Wert auf eine gute Anbindung nach Wien legt.

Laut Flächemwidmungsplan liegt das Grundstück im Bauland-Wohngebiet, maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück, Bauklasse I, II, offene Bauweise, Bebauungsdichte 25. Die Garagenbox ist als Verkehrsfläche-privat gewidmet.

### **Die Lage.**

Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl der Bus als auch der Autobahnanschluss sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Objekt befindet sich am Birkenweg direkt im Grünen. In der näheren Umgebung befinden sich die Gemeinden Gießhübl, Maria Enzersdorf, Hinterbrühl und Perchtoldsdorf, welche gute Infrastruktur, sowie ein breites Spektrum an Gastronomie bieten. Direkt vor der Haustüre laden der Naturpark Föhrenberge, die Perchtoldsdorfer Weinberge und in weiter Folge die Perchtoldsdorfer Heide und der Wiener Wald zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein.

Die Tennisplätze der Union Tirolerhof sind bequem zu Fuß erreichbar (ca. 350 m). In der Marktgemeinde gibt es eine gute Auswahl an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. Die nächstgelegene Schule, die International Highschool Herzogberg, befindet sich nur etwa 700 Meter entfernt. Eine Bushaltestelle ist in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Das Zentrum von Perchtoldsdorf erreichen Sie in etwa in 10 Minuten, während der Bahnhof Wien Liesing in ca. 20 Minuten erreichbar ist.

Die ruhige, grüne Lage garantiert Erholung und Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

\*\*\*\*\*

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Einfamilienhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf ihre Anfrage!**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap