

**Traumhaftes Haus an der Wiener Stadtgrenze |  
AUBACHHAUS | BELAGSFERTIG | 4 ZIMMER + STUDIO |**



**Objektnummer: 1144782**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aubachstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	222,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	322,91 m <sup>2</sup>
Keller:	52,72 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

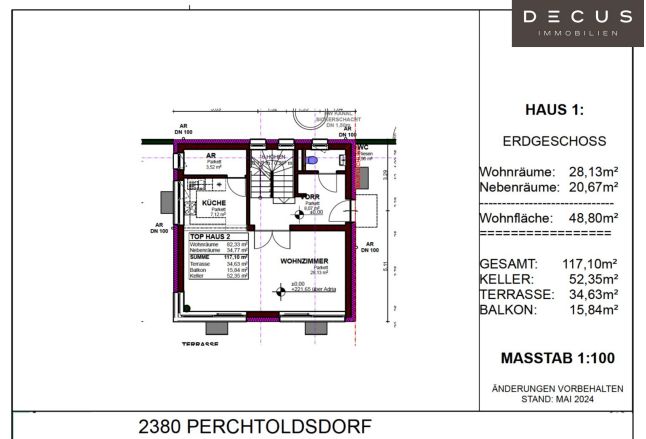
## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Zangger**

DECUS  
IMMOBILIEN





**HAUS 1:**

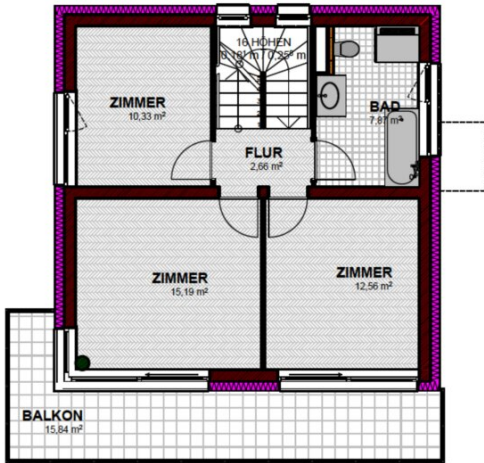
**OBERGESCHOSS**

Wohnräume: 38,08m<sup>2</sup>  
Nebenräume: 10,53m<sup>2</sup>

-----  
Wohnfläche: 48,61m<sup>2</sup>  
=====

**MASSTAB 1:100**

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN  
STAND: MAI 2024



**2380 PERCHTOLDSDORF**

**HAUS 1:**

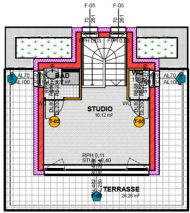
**DACHGESCHOSS**

Wohnräume: 16,12m<sup>2</sup>  
Nebenräume: 3,57m<sup>2</sup>

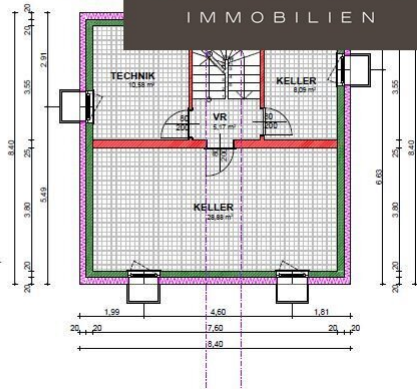
-----  
Wohnfläche: 19,69m<sup>2</sup>  
=====

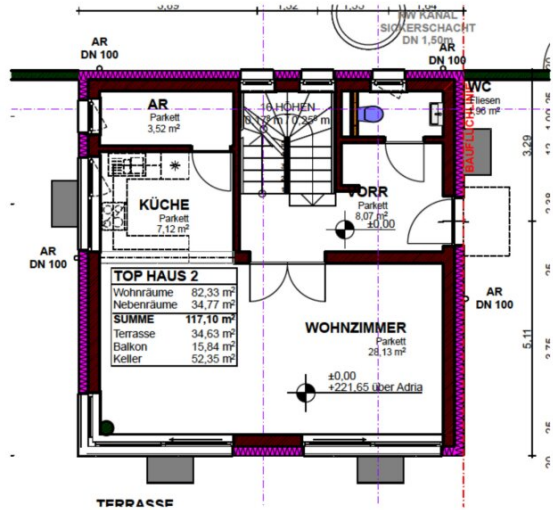
**MASSTAB 1:100**

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN  
STAND: MAI 2024



**2380 PERCHTOLDSDORF**





## HAUS 1:

### ERDGESCHOSS

Wohnräume: 28,13m<sup>2</sup>

Nebenträume: 20,67m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 48,80m<sup>2</sup>

GESAMT: 117,10m<sup>2</sup>

KELLER: 52,35m<sup>2</sup>

TERRASSE: 34,63m<sup>2</sup>

BALKON: 15,84m<sup>2</sup>

**MASSTAB 1:100**

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN  
STAND: MAI 2024

2380 PERCHTOLDSORF

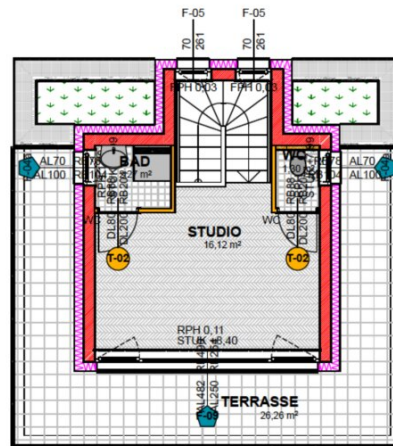
**HAUS 1:**

**DACHGESCHOSS**

Wohnräume: 16,12m<sup>2</sup>

Nebenräume: 3,57m<sup>2</sup>

-----  
Wohnfläche: 19,69m<sup>2</sup>  
=====



**MASSTAB 1:100**

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN  
STAND: MAI 2024

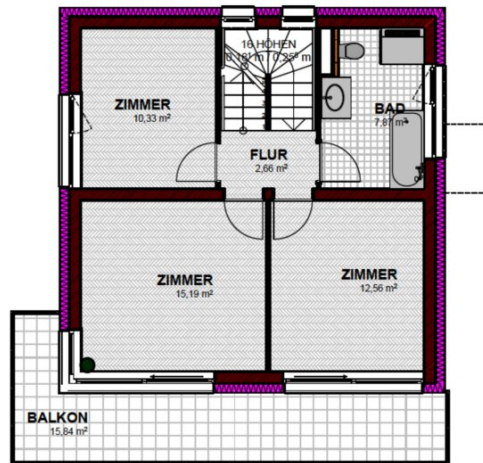
**2380 PERCHTOLDSORF**

**HAUS 1:**

**OBERGESCHOSS**

Wohnräume: 38,08m<sup>2</sup>  
Nebenräume: 10,53m<sup>2</sup>

-----  
Wohnfläche: 48,61m<sup>2</sup>  
=====



**MASSTAB 1:100**

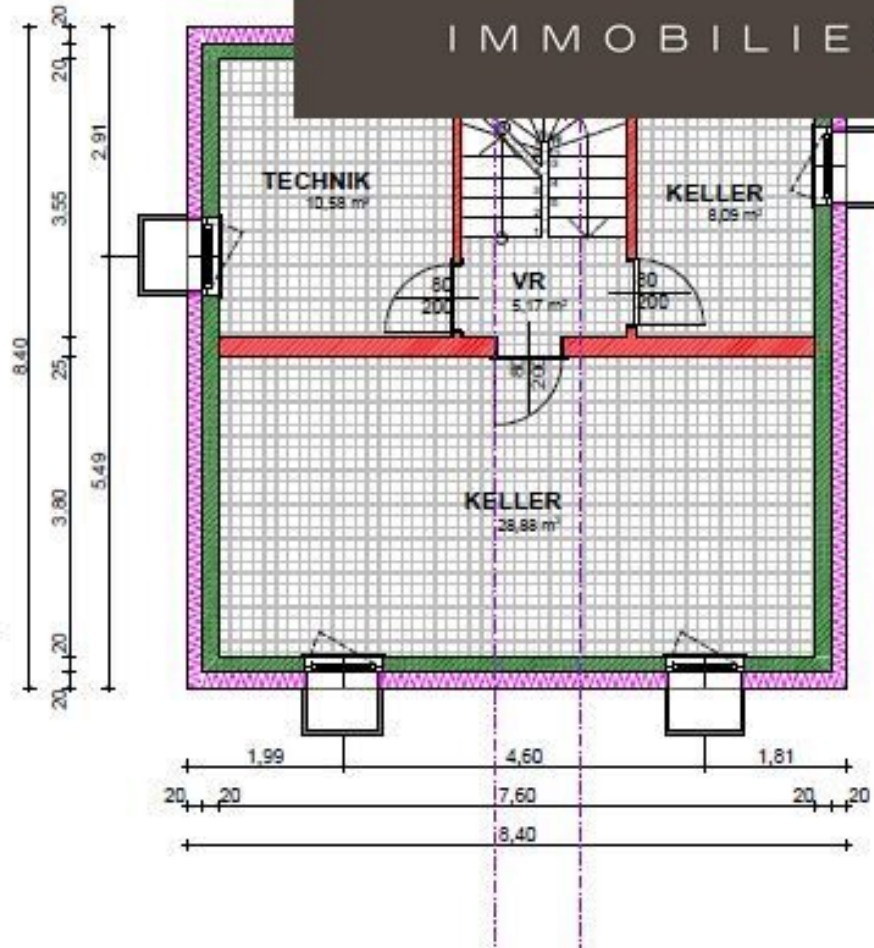
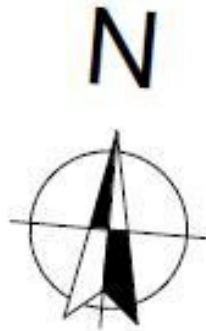
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN  
STAND: MAI 2024

**2380 PERCHTOLDSORF**



# DECUS

## IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Willkommen im modernen Wohnraum Ihrer Zukunft!**

## **Informationen zum Objekt & Ausstattung:**

Dieses exklusive Einfamilienhaus in belagsfertiger Ausführung ist eine wahre Perle der Perchtoldsdorfer-Immobilien. Mit hochwertigen Materialien und durchdachtem Design erfüllt es höchste Ansprüche an Komfort und Stil. Das Einfamilienhaus wird belagsfertig übergeben, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Endgestaltung einzubringen.

Der Wohnbereich besticht durch Offenheit und Großzügigkeit. Ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Abstellkammer bietet genügend Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.

Die moderne Küche lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen und Genießen ein. Dank der vorgelegten Leerverrohrungen können Sie ganz einfach Ihre persönlichen Gadgets wie zum Beispiel eine Photovoltaik und eine Wall Box für Elektrofahrzeuge integrieren, damit Sie nicht nur Ihren ökologischen Fußabdruck reduzieren, sondern auch die neueste Technologie nutzen können.

Im Obergeschoss erwartet Sie pure Entspannung in drei großzügigen Schlafzimmern, von denen zwei mit eigenen Balkonen ausgestattet sind. Ein stilvolles Badezimmer komplettiert diese Etage und bietet eine Oase der Ruhe.

Das Highlight des Hauses ist zweifellos die atemberaubende Dachterrasse mit einem zusätzlichen Studio im Dachgeschoss. Hier können Sie den Panoramablick über die Umgebung genießen und Ihre kreativen Träume wahr werden lassen.

Die Ausstattung dieses Traumhauses lässt keine Wünsche offen. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen, während eine Vaillant Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion für angenehme Temperaturen im Sommer und Winter sorgt.

Für zusätzliche Kühlung sorgt ein Klimasplitgerät, das Ihnen auch an besonders heißen Tagen Erleichterung verschafft.

Elektrisch steuerbare Außenjalousien bieten Schutz vor Sonne und unerwünschten Blicken.

Die Verwendung hochwertiger Materialien ist eine Selbstverständlichkeit, ebenso wie die Fenster und Balkonschiebetüren der renommierten Firma Actual oder gleichwertiger Qualität. Eine integrierte Alarmanlage in den Fenster, Schiebetür und bei der Eingangstür. So können Sie sich auf Langlebigkeit und Ästhetik, sowie auf ein sicheres Zuhause verlassen.

Ein Highlight dieses Hauses ist der Pool, der bereits inkludiert ist und auf Wunsch mit einer Gegenschwimmanlage erweitert werden kann, um Ihr persönliches Fitnessstudio zuhause zu schaffen.

Jegliche Sonderwünsche können gerne mit angeboten und ausgeführt werden.

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet Ihnen ein Höchstmaß an Komfort, Luxus und Lebensqualität.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern und verwirklichen Sie Ihre persönlichen Wohnträume.

### **Ausstattungsmerkmale im Überblick:**

- \* 4 Zimmer mit 2 Balkone
- \* Studio mit großer Dachterasse
- \* 2 Autoabstellplätze direkt vor der jeweiligen Haushälfte
- \* Wunderschöner Eigengarten
- \* Belagsfertig
- \* Ziegelmassiv-Bauweise mit Wienerberger Ziegel

- \* Pool-Leerverrohrung
- \* Hochwertige Fenster der Marken Actual oder gleichwertig, 3-Fach verglast, Kunststoff
- \* Fußbodenheizung (raumweise regelbar)
- \* effiziente Luftwärmepumpe der Marke Vaillant oder Viessmann zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung (sparsames Heizen)
- \* Vollunterkellert mit Betonboden & Waschraum & Technikraum & Fitnessraum
- \* Energieeffizient mit Wärmedämmplatte unter der Bodenplatte
- \* Terrasse mit Steinzeug
- \* Die Fertigstellung ist im Herbst 2025 vorgesehen

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage besticht. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung.

- **Anbindung:** Gute Verkehrsanbindung an den Zug- und Busbahnhof Liesing, sowie an die A23
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, wie zum Beispiel die SCS und das Riverside
- **Bildung:** Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar
- **Freizeit:** Zahlreiche Parks, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung
- **Gesundheit:** Ärzte und Apotheken in direkter Umgebung

Diese Immobilie bietet Ihnen ein exklusives Wohnerlebnis in einer der besten Lagen der Stadt.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieses einzigartigen Angebots!

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 899 96 60** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap