

## **Exklusives Wohnen im Grünen: Luxuriöses Einfamilienhaus mit Garten in Perchtoldsdorfer Bestlage**



**Objektnummer: 571**

**Eine Immobilie von Avium Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	184,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	288,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	438,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	104,01 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.128,96 €
<b>Kaltmiete</b>	3.272,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,76 €
<b>USt.:</b>	327,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



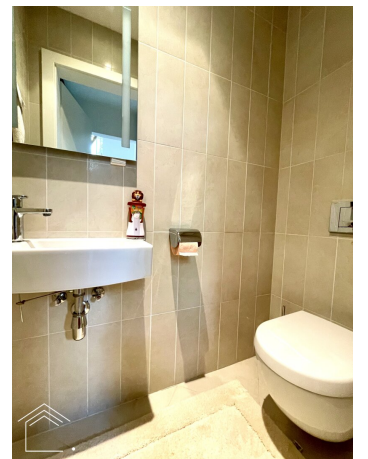


















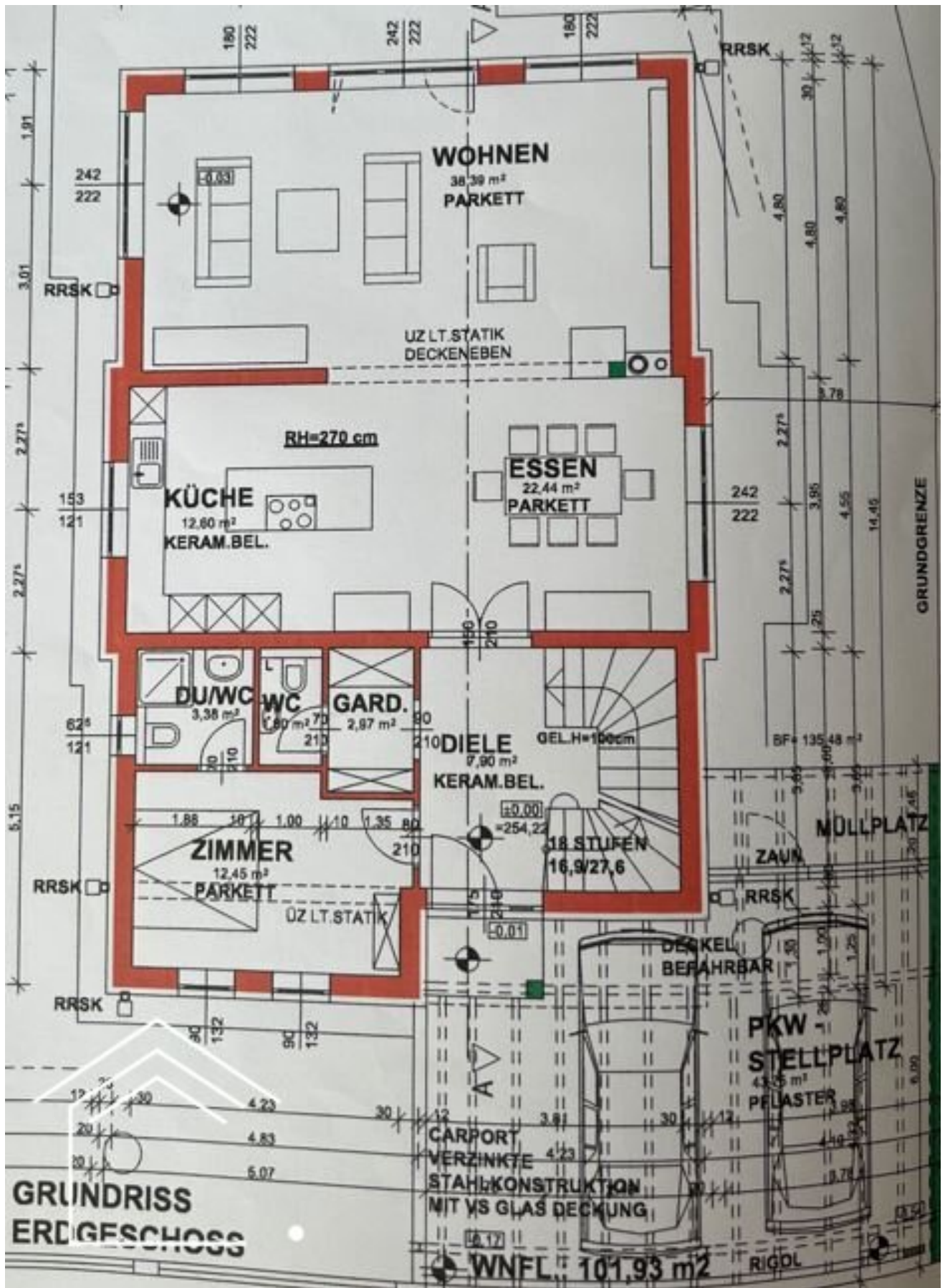




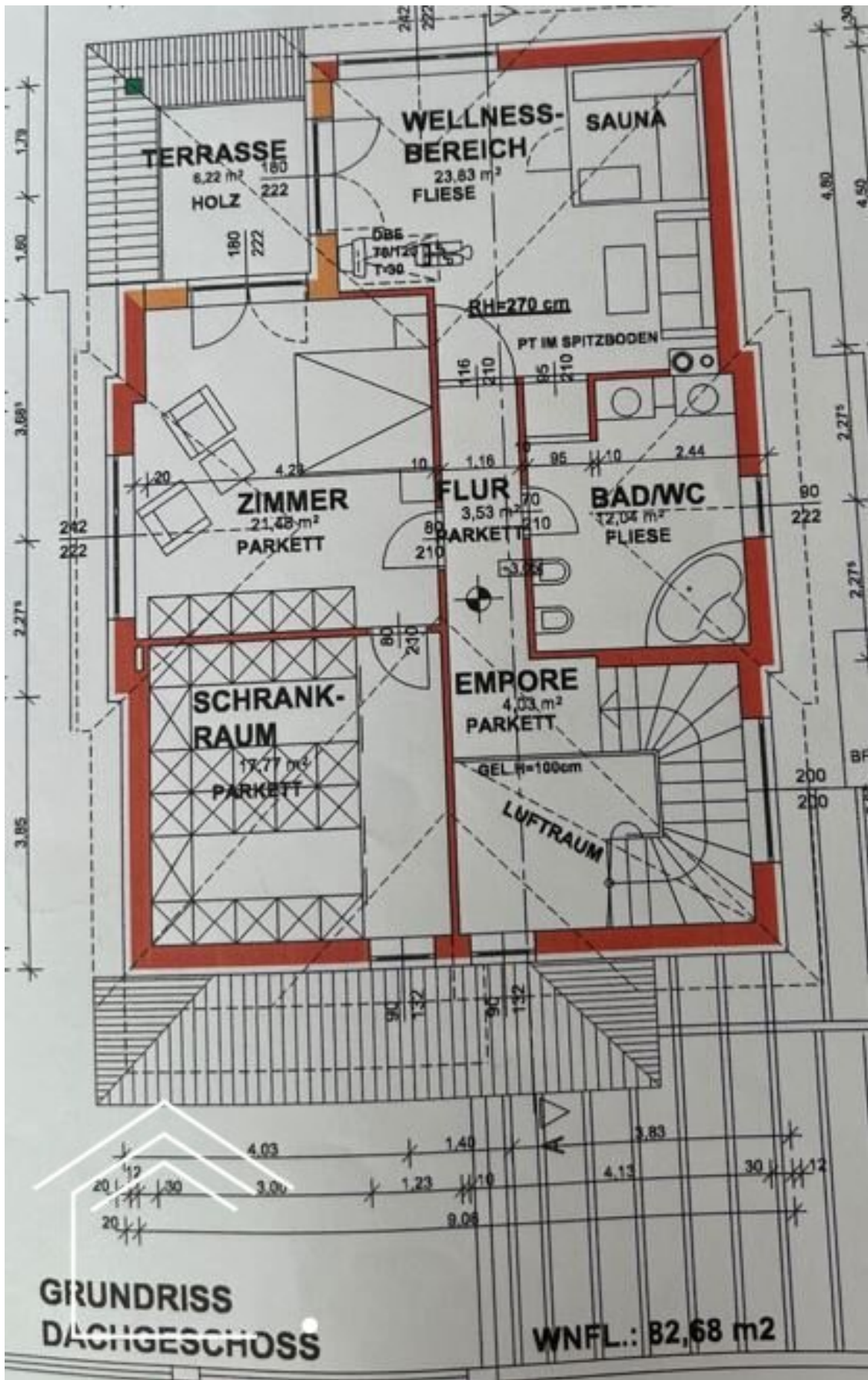


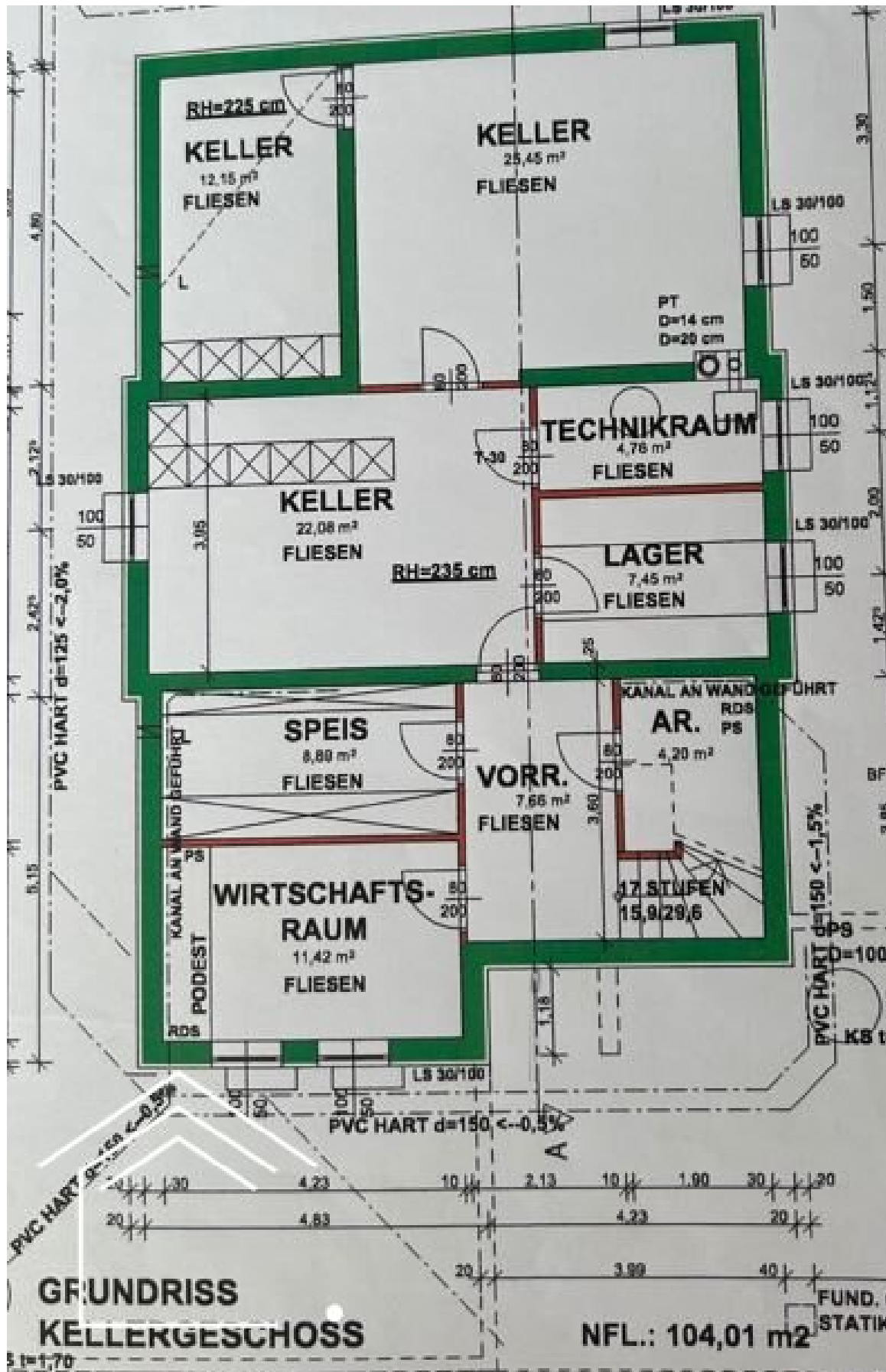












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in Perchtoldsdorf, an der Stadtgrenze zu Wien! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet Ihnen auf insgesamt 185m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie sich für Ihr perfektes Zuhause wünschen können. Mit 4 geräumigen Zimmern, einem großzügigen Garten mit Swimmingpool und einer schönen Aussicht auf die grüne Umgebung, ist dieses Haus ideal für eine Familie oder auch für Paare, die viel Platz und Ruhe suchen.

Das Objekt wurde erst kürzlich erbaut und ist somit in einem neuwertigen Zustand. Sie werden begeistert sein von der hochwertigen Ausstattung, die hochwertigen Beleuchtungskörper, die edlen Hölzer, Fliesen und Teppichböden verleihen dem Haus ein modernes und sogleich gemütliches Ambiente.

Das Haus zeichnet sich durch seine Offenheit und Helligkeit aus und verfügt über 4 geräumige Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Sie betreten das Haus über einen großzügigen Vorraum, der Sie direkt in den gemütlichen Wohnbereich führt. Hier werden Sie von viel Tageslicht und einem herrlichen Blick ins Grüne empfangen. Mehrere bodentief verglaste Terrassentüren führen Sie auf die Terrasse und in den privaten Garten, wo Sie die warmen Sonnenstrahlen und den Blick in die Natur genießen können.

Der offene Wohn- und Essbereich ist ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die Wohnküche mit offener Gestaltung bietet viel Platz zum Kochen und gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Im Erdgeschoß befindet sich das erste (Schlaf-) Zimmer mit Badezimmer ensuite, im oberen Stockwerk das Hauptschlafzimmer mit angrenzender, hochwertig ausgestatteter begehbaren Garderobe, sowie Ausgang auf einen Balkon. Das weitere Zimmer auf dieser Etage wird momentan als Fitnessraum, inklusive Sauna und Infrarot genutzt

Das Haus verfügt über insgesamt 3 WCs und 2 Bäder, die alle mit hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet sind. Beide Badezimmer verfügen über ein Fenster, was für eine angenehme Belüftung sorgt. Hier können Sie entweder in der Badewanne entspannen oder eine erfrischende Dusche nehmen.

Besonders beeindruckend ist der schön gepflegte Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre freie Zeit im Grünen zu genießen. Ob gemütliche Grillabende auf der Terrasse, entspannte Nachmittage auf dem Balkon oder Spielen mit den Kindern auf der Rasenfläche – hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Natur in vollen Zügen genießen.

Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet wunderbaren Platz für Wirtschafts-, Stau-, Hobbyraum.....

Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt, denn es stehen Ihnen 2 Stellplätze zur Verfügung.

*Achtung - das Haus kann sowohl möbliert als auch leer angemietet werden,  
außerdem besteht eine Verlängerungsoption.*

### **Lage:**

Auch die Lage dieses Hauses ist einfach perfekt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, Schulen und Kindergärten für Ihre Kinder, eine Apotheke, eine Klinik und sogar eine Straßenbahn- und Busstation für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Perchtoldsdorf ist auch für seine malerische Landschaft und seine zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bekannt. Machen Sie einen Spaziergang durch die Natur oder erkunden Sie die Umgebung mit dem Fahrrad. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Genießen Sie die Vorzüge eines Einfamilienhauses, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Traumhaus in Perchtoldsdorf. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und Sie von all seinen Vorzügen zu überzeugen.

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter [e.dieter@avium.at](mailto:e.dieter@avium.at) zur Verfügung.

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

Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap