

**Architektenhaus in begehrter Lage - Offenes Wohnkonzept  
"damals" wie "heute"!**



Symbolfoto Studie Bungalow

**Objektnummer: 7939/2300161224**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	128,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	713,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,94 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	887.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410020



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Architekten **Bungalow** in der begehrten Lage Perchtoldsdorf.

Wohnarchitektur 1960/1970 der Beginn der Moderne.

**Offenes Wohnkonzept schon "damals" wie "heute"!**

Vorteil daraus ziehen und Bausubstanz nutzen, ist bei diesem einst modern konzipierten Haus möglich, denn es erfüllt den Anspruch an unsere derzeitigen Wohnbedürfnisse.

Architekten als Vorreiter !!

Mittlerweile hat sich diese Grundriss-Idee zum Trend entwickelt. Die meisten wünschen sich in ihrem Zusammenleben mehr Gemeinsamkeit und um stärker miteinander verbunden zu sein. Zudem sorgt ein offener Wohnbereich für mehr Helligkeit und schafft eine stärkere Verbindung nach draußen.

Glasfronten welche sich über die gesamte Seite des offenen Bereiches erstrecken, sorgen für viel Licht und eröffnen damit den Blick auf die verglaste Veranda und in den großen Garten.

Die erhöhte Raumhöhe ermöglicht den Aufbau einer Fußbodenheizung und schafft somit die Voraussetzungen für ein effizient, klimafreundliches und zukunftsorientiertes Heizen Ihrer Immobilie.

Bei fast allen Sanierungsprojekten wünschen sich die Kunden diese Wohnform. Architektenhäuser von einst wie dieser fortschrittlich erdachte Bungalow bieten Ihnen die Möglichkeit in einen zeitgemäßen Umbau.

## **Grundlegende Vorgaben zur Bebauung:**

- 25% Bebaubar
- Offen oder gekuppelt
- Bauklasse I und II

- Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten möglich

**Die konkreten Baubestimmungen, sowie die Bebauungsvorschriften der Gemeinde Perchtoldsdorf, sende ich Ihnen auf Anfrage gerne zu !!**

### **Plus +++ Punkte**

- Gehobene Lage
- 906m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Altbaumbestand
- Heller und freundlicher Empfang durch die riesige Fensterfront im Vorraum.
- Offenes Wohnkonzept
- Glasfront über die gesamte Wand im Wohnbereich mit Blick in den Garten
- Fischgrätparkett und Holzparkett
- Großer offener Kamin
- 2 WC's - Gästetoilette und Toilette im Badezimmer
- Teilunterkellert: Werkstatt, Technikraum, Zugang zur Garage auch übers Haus.
- Garage mit Platz für 2 PKW's und 1 Abstellplatz davor

**LAGE:** Ortschaft Perchtoldsdorf.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser. Liebhaber der Weinkultur kommen hier auf ihre Kosten denn südlich erstrecken sich zahlreiche Weinanbauflächen und ortsansässige Heurige. Der Westen von Perchtoldsdorf besteht zu einem großen Teil aus dem Naturpark Föhrenberge und der Perchtoldsdorfer-Heide. Dieser gilt als Naherholungsgebiet der Wienerinnen und Wiener und ist Ausgangspunkt für viele Wanderwege.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf befindet sich in rund 700 Meter Entfernung am Marktplatz in Perchtoldsdorf und ist zu Fuß als wie auch mit dem Auto gut zu erreichen. Im Bereich des Marktplatzes befinden sich eine Mehrzahl an Versorgungseinrichtungen, dabei sind Nahversorger, Banken, eine Trafik, eine Apotheke, das Postamt, Ärzte, ein Bäcker und ein Eisgeschäft zu nennen, die sich in fußläufiger Umgebung befinden.

Im nahen Umfeld sind auch weitere Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, eine Mittelschule, ein Gymnasium und Gastronomielokale vorhanden.

### **Verkehrsanbindung:**

Die „Shopping City Süd“ ist in ca 12 Minuten mit dem Auto erreichbar

Die Busstation ist in ca. 3 Gehminuten erreichbar. Buslinie 256 verkehrt zwischen "Wien Liesing" und "Gießhübl Föhrenberge" und die Buslinie 258 zwischen "Wien Liesing" und "Maria Enzersdorf".

### **Gerne sind wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich und unterstützen Sie auch bei der Kaufvertragsabwicklung !!**

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap