

*Eigentumswohnungen*  
*beeindruckende Kombination aus Komfort und Luxus*

2380 Perchtoldsdorf, Wiener Gasse 102 A

s-commerz.at

Visualisierung

**Auf der Suche nach hochwertigen und modernen Smartwohnungen?  
Sie wünschen sich eine grüne Umgebung und möchten nicht auf Infrastruktur verzichten?  
Dann sind Sie hier genau richtig!**

Dieses Haus bietet eine beeindruckende Kombination aus Komfort und luxuriösem Design. Es ist mit modernster Technologie ausgestattet, einschließlich einer intelligenten, energiesparenden Heizung. So bleiben die Betriebskosten niedrig. Genießen Sie die Annehmlichkeiten der Marktgemeinde und der Verkehrsanbindung und fühlen Sie sich sofort zu Hause.

Moderne und luxuriöse  
Wohnungen

jede mit eigenem  
Außenbereich

Wohnflächen  
von 63 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup>

Individuelle Grundrisse  
mit 2 - 5 Zimmern



Visualisierung

## Moderne Ausstattung

Die Außentreppen bestehen aus Cortenstahl, der Personenlift verbindet die Wohnungen mit der Tiefgarage und der großzügigen Dachterrasse, die einen 360° Blick über Perchtoldsdorf bietet. Die modernen Eingangstüren sind mit Fingerprint und KNX ausgestattet, der Fußboden hochwertig mit Eichenparkett ausgelegt. Die Fenster sind 3fach isolierverglast und innen mit Holz verkleidet. Die Fenster, Terrassentüren, Beleuchtung und Steckdosen werden gesteuert mit KNX. Luft-Wärmepumpen sorgen für die Fußbodenheizung und Kühlung, die Photovoltaik-Anlage dient der Energieversorgung der Allgemeinflächen. Jeder Parkplatz ist mit 2 Steckdosen ausgestattet, geeignet für E- Autos.

Luft-Wärmepumpe  
für Heizung / Kühlung

KNX-Steuerung  
für Ihr Heim

Dachterrasse  
mit 360° Rundumblick

Tiefgarage  
für Ihr Traumauto



Visualisierung

## Ausgezeichnete Lage

Ebenso ist die öffentliche Verkehrsanbindung durch die rd. 100 m entfernte Bushaltestelle „Schweglergasse“ mit Anschlüssen an die Linien 253, 256, 257, 258 und 259 und den dadurch in 3-5 Fahrminuten erreichbaren Bahnhof Wien-Liesing (Südbahn) sehr gut gewährleistet. Zusätzlich ist der Individualverkehr mit den Bundesstraßen 12, 13 und 13a sowie der, in rd. 5 Fahrminuten erreichbaren Südautobahn A2 und der Außenringautobahn A21 hervorragend angeschlossen. Und wenn Sie die Natur genießen wollen, können Sie viele nahegelegene Parks entdecken wie die Perchtoldsdorfer Heide oder den Karl Zechmeister-Teich.

Autobahn A2 und A21  
in 5 Fahrminuten

Südbahn ÖBB  
in 5 Fahrminuten

Busverbindungen  
in nur 100 Metern

Perchtoldsdorfer Heide  
in 11 Gehminuten



Gerne stehe ich für eine persönliche Beratung und Besichtigung der für Sie idealen Wohnungen zur Verfügung.



**Mag. Karin Locsmandi**  
beh. konz. Immobilientreuhänderin

☎ +43 (0)5 0100-672 791

✉ k.locsmandi@s-commerz.at

Top	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Bad	Zimmer	Loggia m <sup>2</sup>	Terrasse / Balkon m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Nutzwert	Kaufpreis schlüsselfertig	Status
-----	------------------------------	-----	--------	--------------------------	----------------------------------------	--------------------------	----------	------------------------------	--------

**Erdgeschoss**

Top 01	121,83	2	3	5,44	26,30	51,40	169	€ 871.000,00	frei
Top 02	84,83	1	2	9,08	25,70	21,73	109	€ 627.000,00	frei
Top 03	84,95	1	2	10,10	24,20	23,40	109	€ 629.000,00	frei
Top 04	89,76	1	3	13,30	13,33	22,73	119	€ 653.000,00	frei
Top 05	67,25	1	3	6,80	5,44	16,13	77	€ 473.000,00	frei

**1. Obergeschoss**

Top 06	97,50	2	3	7,31			107	€ 691.000,00	frei
Top 07	94,98	1	2	17,70			113	€ 707.000,00	frei
Top 08	63,70	1	3	6,42			69	€ 457.000,00	frei
Top 09	72,52	2	2		6,08		80	€ 508.000,00	frei
Top 10	74,92	2	3	19,63			98	€ 577.000,00	frei
Top 11	130,09	1	5	31,26	3,98		153	€ 999.000,00	frei

**2.+3. Obergeschoss**

Top 12 (Maisonette)	121,13	2	3	7,38	34,53		149	€ 949.000,00	frei
Top 13 (Maisonette)	117,82	2	4	7,61	25,23		135	€ 915.000,00	frei
Top 14 (Maisonette)	117,21	2	4	7,51	25,45		135	€ 912.000,00	frei
Top 15 (Maisonette)	117,06	2	5	8,25	25,65		135	€ 919.000,00	frei
Top 16 (2.OG)	70,92	1	3		29,77		86	€ 565.000,00	frei
Top 17 (Maisonette)	120,62	2	2	8,32	26,26		139	€ 948.000,00	frei
Top 18 (Maisonette)	100,32	2	3	6,94	104,88		144	€ 924.000,00	frei

Kaufpreis Tiefgaragenplatz € 28.000,-

Stand vom 16.08.2023

Die monatlichen Betriebskosten werden vorerst mit € 3,50 / m<sup>2</sup> Nutzfläche akontiert. Nach der ersten Endabrechnung im Juni '24 werden die tatsächlichen Betriebskosten abgerechnet und vorgeschrieben. Die allgemeine Stromversorgung wird über die hauseigene Photovoltaikanlage gewährleistet. Der individuelle Stromverbrauch (z.B. Warmwasser, E-Ladegerät in Tiefgarage,...) wird separat über einen eigenen Stromzähler verrechnet.