

Robert-Schumann-Gasse 57/2, 2380 Perchtoldsdorf | Wohnung | Objektnummer: 55495

ERSTBEZUG | Exklusive Doppelhaushälfte | ca. 353 m² Garten | 4-5 Zimmer | Süd/Ost | Luftwärmepumpe | 2 KFZ-Stellplätze | 5 Minuten ins Zentrum Perchtoldsdorf



Ihr Ansprechpartner

B.A. Andreas Schmid

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

ERSTBEZUG | Exklusive Doppelhaushälfte | ca. 353 m²
Garten | 4-5 Zimmer | Süd/Ost | Luftwärmepumpe | 2 KFZ-
Stellplätze | 5 Minuten ins Zentrum Perchtoldsdorf



Lage

Die Robert-Schumann-Gasse in Perchtoldsdorf vereint ruhiges Wohnen mit dem typischen „Weinort-Flair“ direkt am Wienerwald: Der charmante Ortskern rund um Marktplatz und Burg Perchtoldsdorf ist rasch erreicht und bietet Nahversorgung, Gastronomie und ein lebendiges Kulturprogramm, während die traditionsreiche Heurigenkultur ganzjährig für gemütliche Abende sorgt. Für Erholung im Grünen liegen Perchtoldsdorfer Heide und die Wienerwald-Wege praktisch vor der Haustür – ideal für Spaziergänge, Laufstrecken und Aussichtspunkte Richtung Wien. Auch die Anbindung überzeugt: Über den Bahnhof Perchtoldsdorf bestehen direkte Schnellbahn-Verbindungen (u. a. S2/S3/S4) samt Park-&-Ride und Radabstellmöglichkeiten; ergänzend sind regionale Busverbindungen verfügbar – damit sind Wien und die umliegenden Orte unkompliziert erreichbar.

[»HIER GEHTS ZUM 360° RUNDGANG«](#)

Zum **Verkauf** gelangt, im **Erstbezug**, eine **hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte** mit **ca. 141 m² Wohnnutzfläche**, **ca. 353 m² Garten** mit **ca. 30,7 m² Gartenterrasse** und einem **ca. 4,2 m² Balkon** im **Obergeschoss** in der **Robert-Schumann-Gasse**, in **Mitten einer gediegenen Wohngegend**, **nur 5 Minuten vom Perchtoldsdorfer Zentrum entfernt**. Die **Wohnnutzfläche** der **südlich und östlich ausgerichteten Einheit** verteilt sich auf ein **Erdgeschoss** und ein **Obergeschoss**. **Zwei KFZ-Stellplätze vor dem Doppelhaus** sind **im Kaufpreis inkludiert**.

Der **durchdachte Grundriss überzeugt** mit **4 oder optional 5 Zimmern** und **bietet auch größeren Familien ausreichend Platz**. Das **Erdgeschoss besteht** durch eine **offene, großzügige ca. 48 m² Wohnküche** mit **Ausgang zum südlich und östlich ausgerichteten Garten**, **welcher ausreichend**

Platz für einen optionalen Pool mit Pool-Terrasse bietet. Weiters ist **im Erdgeschoss** ein **Tageslicht-Bad mit Dusche & WC** situiert. **Durch Abtrennen der Wohnküche** könnte **optional ein weiteres 5. Zimmer** geschaffen werden, welches sich auch **ideal als Gästezimmer** eignen würde. Der **geräumige Wirtschaftsraum mit WM-Anschluss** komplettiert das Erdgeschoss. Das **Obergeschoss** dient als **privater Rückzugsort** und **begeistert** mit einem **Masterbedroom** mit **eigenem Balkon**, einem **begehbaren Schrankraum mit angrenzendem Tageslicht-Bad en Suite** und **zwei (Kinder-) Zimmern mit eigenem Bad & WC**. **Raumhöhen** von bis zu **ca. 2,9 m** sorgen für ein **angenehm großzügiges Wohngefühl**.

Die **hochwertige Ausstattung** überzeugt u.a. mit **edlem Dielen-Eichenparkett**, **geschmackvollen Feinsteinzeugfliesen**, **Markenkeramiken- und Armaturen** u.a. von **LAUFEN** und **HANSGROHE** und **Alu-Fenster- und Fenstertüren (3-Scheiben Isolierverglasung)** mit **außenliegenden Raffstores**. Eine **Luftwärmepumpe** sorgt für eine **nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung**. Vorbereitungen für eine **Photovoltaikanlage** am Dach, eine **Klimaanlage** und eine **E-Ladestation (KFZ-Stellplatz)** werden ebenfalls getroffen.

Die **malerische Marktgemeinde Perchtoldsdorf** steht für eine **hohe Wohn- und Lebensqualität**. Die **Lage Perchtoldsdorfs am Fuße des Wienerwaldes** bietet eine **idyllische Umgebung** mit einer **Mischung aus urbanem und ländlichem Flair**. **Perchtoldsdorf** bietet ein **familienfreundliches Umfeld** und verfügt über ein **breites Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot**. Neben **Volksschulen**, einer **Mittelschule**, einem **Gymnasium** und der **Montessori International School** gibt es auch noch **zahlreiche andere Ausbildungsstätten**. **Baden, Klettern, Eisstockschießen und Eislaufen im Freizeitzentrum; Wandern, Laufen und Radfahren – Sportliche kommen in Perchtoldsdorf voll auf ihre Kosten**. **Zahlreiche bekannte Weingüter und Heurige** laden zum Verweilen ein. Diverse **Nahversorger wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken** sorgen für eine **hervorragende Versorgung vor Ort**. Eine **gute öffentliche Verkehrsanbindung** wie etwa die **nur ca. 10 Geh-Minuten entfernte Bahnstation Perchtoldsdorf** und die **schnelle Erreichbarkeit u.a. der Wiener Außenring Autobahn A21** gewährleisten eine **schnelle Verbindung nach Wien**.

HIGHLIGHTS

- **Edler Dielen-Eichenparkett** in den Wohnräumen
- **Geschmackvolle großformatige (75x150 cm) Feinsteinzeugfliesen** in den Nassräumen, im Vorraum und im Wirtschaftsraum
- **Heizung und Warmwasseraufbereitung** mittels **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- Vorbereitung für **Photovoltaikanlage** am Dach & **Klimaanlage** (Leerverrohrung)
- **Keramiken und Armaturen** u.a. von **LAUFEN** und **HANSGROHE**
- **Alufenster- und Fenstertüren (3-Scheiben Isolierverglasung)** mit Aludeckschale
- **Außenliegender Sonnenschutz - Raffstores mit Funkfernbedienung**
- **WK-3 Wohnungseingangstüre**
- **KFZ-Stellplatz mit Vorbereitung für eine E-Ladestation (Leerverrohrung)**
- **Echtholz-Belag** auf der Terrasse und Balkon
- **Wasseranschluss, Steckdose und Lichtauslass auf der Terrasse und Balkon**
- **Masterbedroom mit Balkon, Schrankraum und Bad en Suite**
- **Gäste-Bad mit WC im EG**
- **Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **5 Minuten** mit dem Rad oder Auto **bis ins Zentrum Perchtoldsdorf**
- **Ca. 30 Minuten** mit Auto **in die Wiener Innenstadt**
- **Fertigstellung: Sommer 2026**

INFOS ZUR DOPPELHAUSHÄLFTE

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 141 m²
- **GARTEN:** ges. ca. 353 m²
- **GARTENTERRASSE:** ca. 15 m²
- **TERRASSE OG:** 15,6 m²
- **ZIMMER:** 4 lt. Planung - 5. Zimmer im EG optional möglich
- **GESCHOSSE:** EG+OG
- **AUSRICHTUNG:** Süd und Ost
- **RAUMHÖHE:** bis zu ca. 2,9 m
- **PARKEN:** 2 PKW-Stellplätze

Kaufpreis (inkl. zwei Stellplätzen): € 899.000,00

Betriebskosten folgen!

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: 1,5% netto zzgl. USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten (Mag. Markus Michtner)

Bei den gezeigten Bildern handelt es sich teilweise um KI generierte Visualisierungen zur Veranschaulichung (Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung).



Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 141,02 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 353,25 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 30,68 m ²	Beziehbar:	Sommer 2026
Balkonfläche:	ca. 4,23 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Stellplatzfläche:	ca. 25 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG + OG	Bauart:	Neubau
Zimmer:	4	Zustand:	Erstbezug
Bäder:	3	Baujahr:	2026
WCs:	2	Ausrichtung:	Südosten
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Gärten:	2	Gültig bis:	13.12.2033
Terrassen:	1	HWB:	 52,2 kWh/m ² a
Balkone:	1	fGEE:	 0,74
Stellplätze:	2		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton, Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Flachdach	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	899.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m²:	6.374,98 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Mag. Markus Michtner Fichtegasse 2a, 1010 Wien 1,5% vom Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt. und Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
		Provision:	32.364,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



Flur Obergeschoß



Gästezimmer KI-Bearbeitet



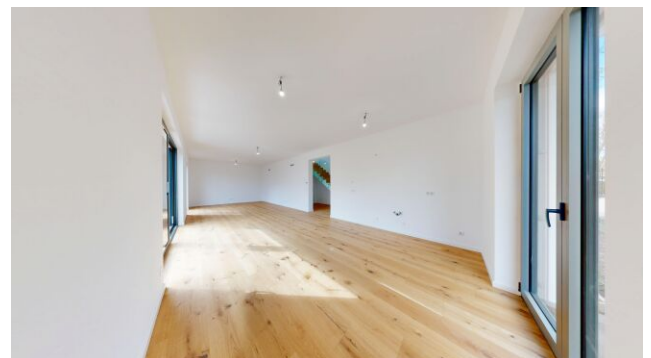
Gästezimmer



Kinderzimmer KI-Bearbeitet



Kinderzimmer



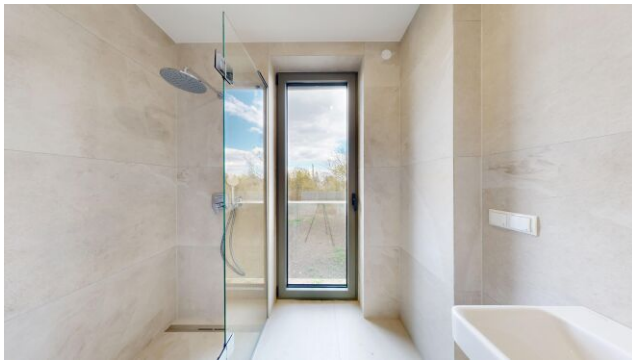
Wohn-/Essbereich



Wohn/-Essbereich



Schlafzimmer



Badezimmer im Schlafzimmer



Badezimmer im Schlafzimmer



Gästebadezimmer



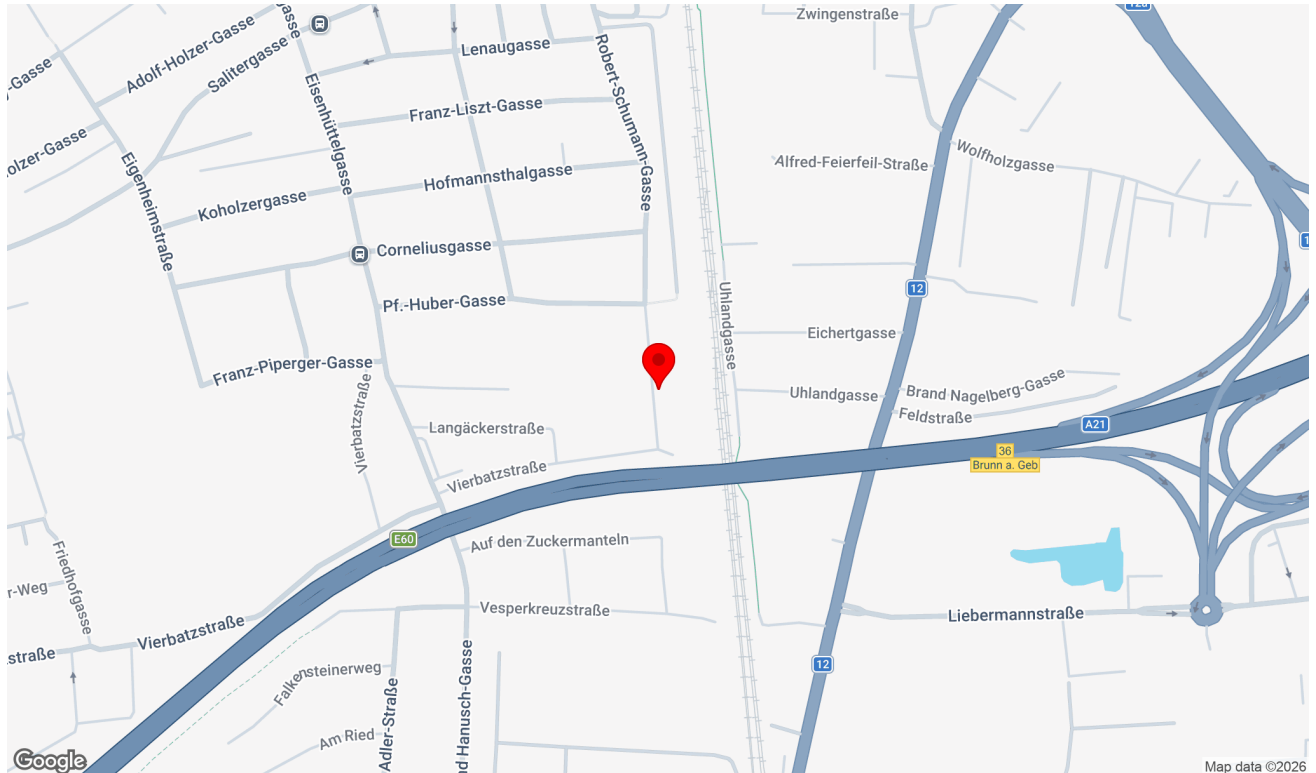
Gästebadezimmer



Bewirtschaftungsraum

Lage

Robert-Schumann-Gasse 57/2, 2380 Perchtoldsdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	700 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.400 m
Krankenhaus	3.175 m

Nahversorgung

Supermarkt	675 m
Bäckerei	1.025 m
Einkaufszentrum	1.750 m

Verkehr

Bus	400 m
U-Bahn	2.325 m
Straßenbahn	2.425 m
Bahnhof	700 m
Autobahnanschluss	450 m

Kinder & Schulen

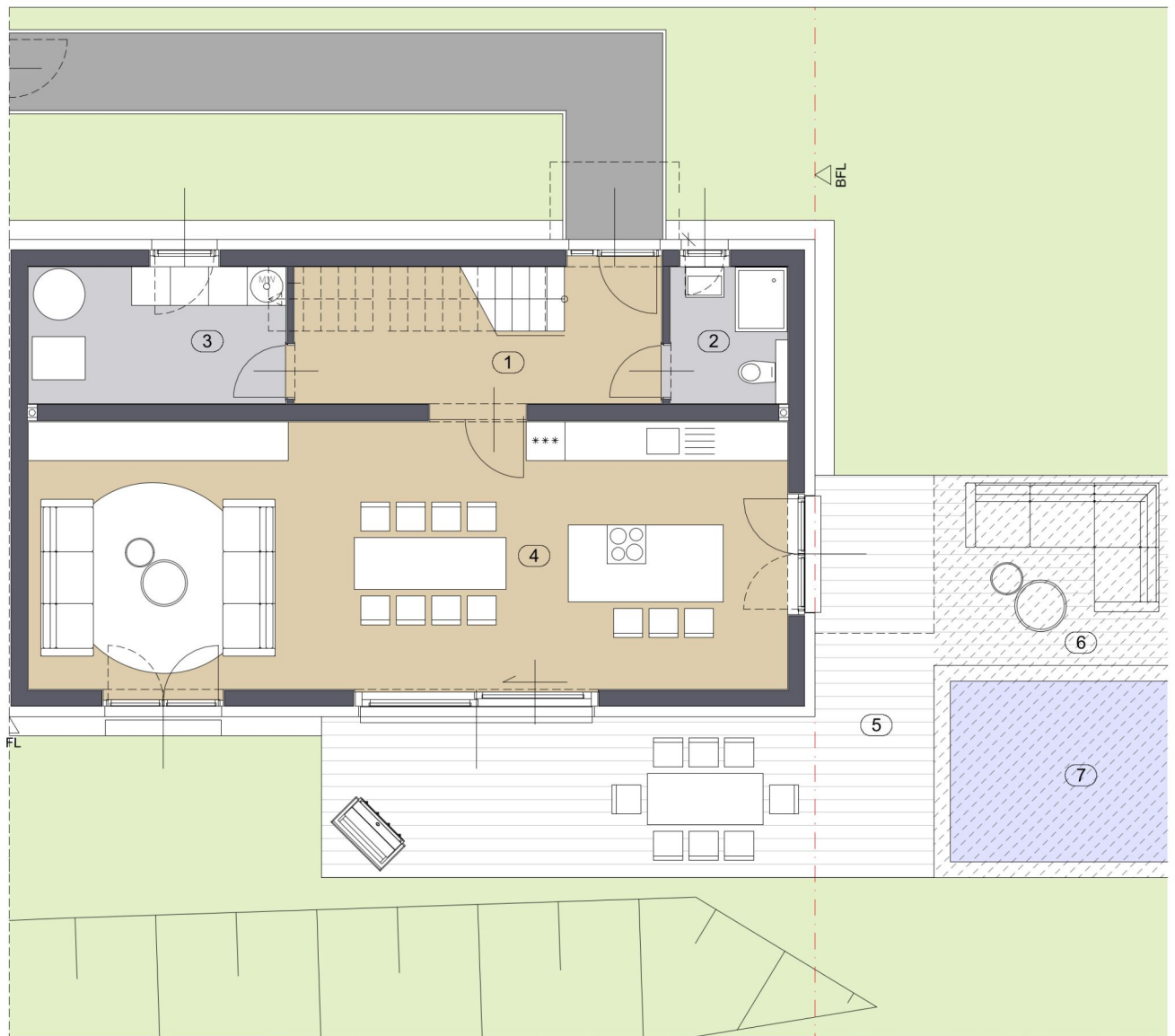
Schule	1.000 m
Kindergarten	450 m
Universität	7.650 m
Höhere Schule	4.875 m

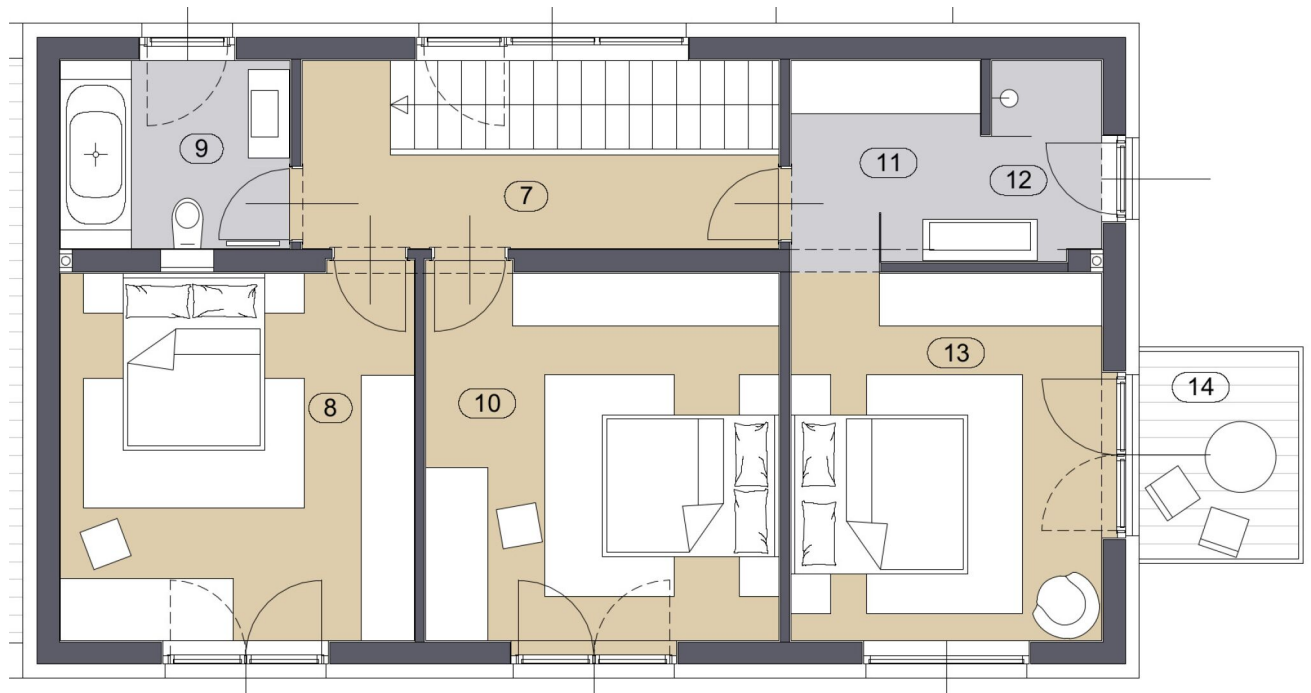
Sonstige

Bank	750 m
Geldautomat	750 m
Post	1.150 m
Polizei	625 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne







FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at