

# N&B REAL ESTATE



A-2380 | PERCHTOLDSDORF

Liechtensteinstraße 9



LIECHTENSTEINSTRASSE 9, 2380

# PERCHTOLDSDORF

Perchtoldsdorf, eine traditionsreiche Marktgemeinde im **südlichen Niederösterreich**, zählt zu den begehrtesten Wohnorten der Region. Eingebettet in die sanften Hügel des Wienerwalds und **umgeben von** den berühmten **Weingärten**, bietet dieser Ort eine einzigartige Kombination aus Natur, Kultur und Lebensqualität.

## Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Highlights

Die Liechtensteinstraße 9 liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Wohngegend. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, wie das Naturschutzgebiet Perchtoldsdorfer Heide, ideal für Spaziergänge, Jogging oder Entspannung.

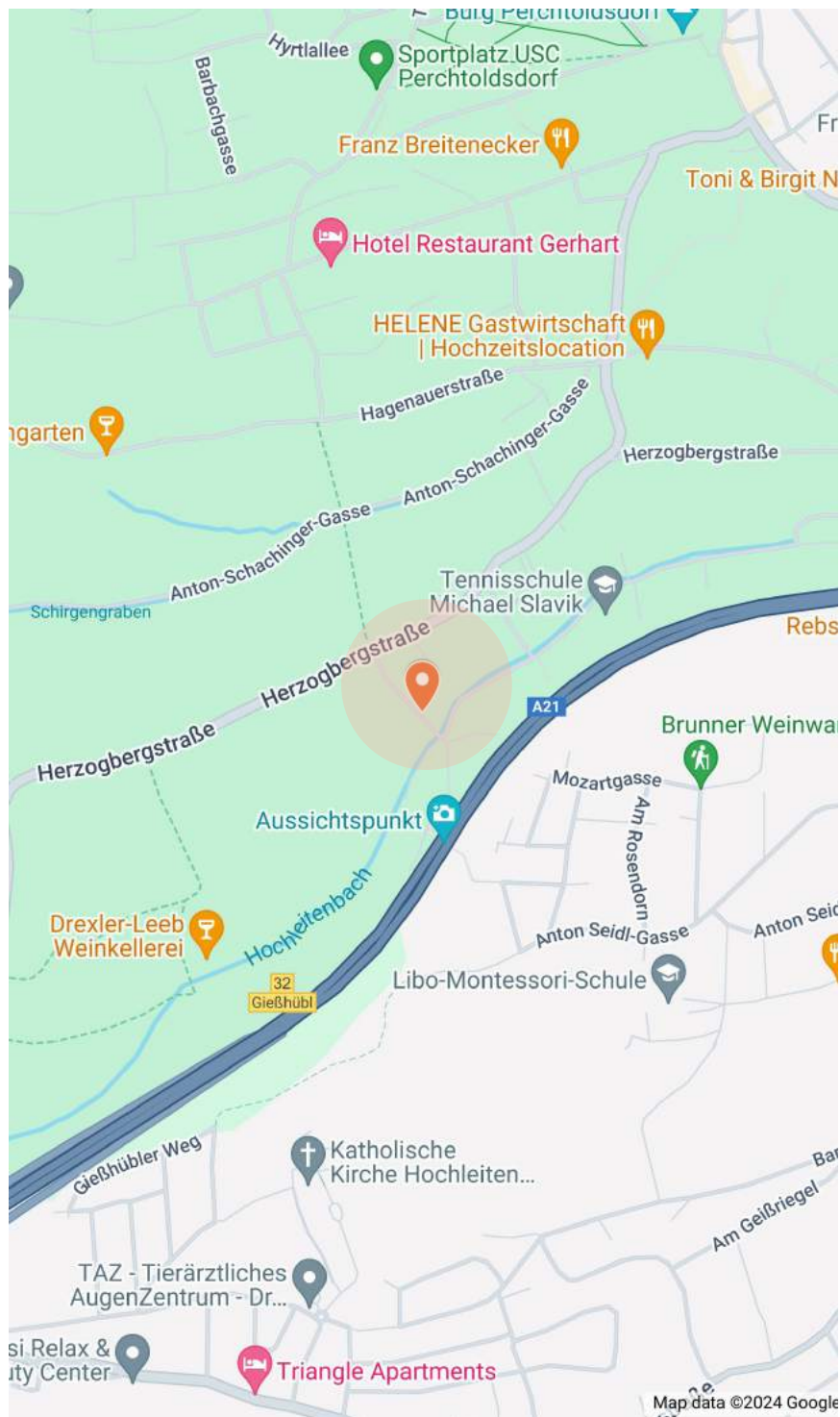
Kulturell hat Perchtoldsdorf viel zu bieten. Das **jährliche Perchtoldsdorfer Weinfest**, eines der größten und ältesten der Region, zieht Weinliebhaber aus nah und fern an. Hier können lokale Weinspezialitäten in traditioneller Atmosphäre genossen werden. Ein weiteres Highlight sind die **Perchtoldsdorfer Sommerspiele** mit klassischen Theaterstücken in der historischen Wehrkirche.

## Optimale Anbindung nach Wien

Die Nähe zur österreichischen Hauptstadt macht Perchtoldsdorf besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber. Mit dem Auto erreicht man das Wiener Stadtzentrum in etwa 10 bis 15 Minuten. Die S-Bahn-Linie S3 bringt Sie in nur 20 Minuten direkt zum Wiener Hauptbahnhof, von wo aus zahlreiche U-Bahn- und Zugverbindungen verfügbar sind. Mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Anbindung an Liesing und andere Wiener Bezirke.

## Umfassende Infrastruktur und familiäres Ambiente

Der historische Marktplatz von Perchtoldsdorf mit charmanten Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen ist der perfekte Ort für einen entspannten Nachmittag.











## UNSER ANGEBOT

# 12 VERKAUFSEINHEITEN & 22 STELLPLÄTZE

Nr	Status	Top	Ausrichtung	Geschosse	Stellplätze	Zimmer	Bad	WC	NF	WNF	Balkon	Terrasse	Garten	Freifläche	HNF	Wichtung
1	verfügbar	9   T1	S/W	4	1	6	2	3	60,74	165,60	6,77	40,56	120,30	167,63	191,16	8,57%
2	verkauft	9   T2	S/O	4	2	6	2	2	60,74	165,60	6,77	40,56	178,09	225,42	196,93	8,83%
3	verkauft	9A   T1	W	3	2	5	3	4	18,48	164,04	4,60	22,21	233,71	260,52	195,26	8,75%
4	verfügbar	9A   T2	N/W	3	2	5	2	3	26,40	156,87	4,28	22,21	240,11	266,60	188,57	8,45%
5	verfügbar	9B   T1	S/W	4	2	6	3	4	16,59	170,58	3,89	37,77	137,11	178,77	195,68	8,77%
6	verfügbar	9B   T2	S/O	4	2	6	3	4	16,46	171,32	3,57	37,00	122,67	163,24	194,62	8,72%
7	verfügbar	9C   T1	S/W	3	2	5	2	3	26,22	157,15	4,60	22,21	241,99	268,80	189,20	8,48%
8	verfügbar	9C   T2	N/O	3	2	5	3	4	26,40	156,87	4,28	22,21	253,80	280,29	189,94	8,51%
9	verfügbar	9D   T1	S/W	4	2	6	3	4	11,07	178,18	4,23	33,79	124,44	162,46	201,19	9,02%
10	verfügbar	9D   T2	N/O	4	2	6	3	4	10,97	178,18	3,91	33,70	129,01	166,62	201,46	9,03%
11	verfügbar	9E   T1	N/O	3	2	4	1	2	54,84	105,22	11,57	25,13	76,58	113,28	124,95	5,60%
12	verfügbar	9E   T2	S/O	4	1	5	2	3	51,84	131,42	10,41	30,68	177,04	218,13	161,99	7,26%

LUXUS, ELEGANZ UND KOMFORT

# EXKLUSIVES WOHNPROJEKT IN 2380

Dieses exklusive Projekt von „LEON-BAU“ bietet Luxus, Eleganz und Komfort in einer begehrten Lage. Die Architektur beeindruckt durch Wienerberger Hochlochziegel für die Außenwände und stabile Stahlbetonkonstruktionen für die Decken, was Langlebigkeit und Sicherheit garantiert. Im Inneren erwartet Sie ein **durchdachtes Raumkonzept mit modernen Ausstattungsmerkmalen** wie Sicherheitstüren mit 2-facher Verriegelung, individuellen Stromzählern und Leerverrohrungen für Internetanbieter. Die Beheizung erfolgt effizient durch eine Luft/Wasser Wärmepum-

pe und Fußbodenheizung, die mit Raumtemperaturreglern ausgestattet ist. Hochwertige Sanitäreinrichtungen von Kronenbach, Kunststoff/Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Aufbau und elektrischen Raffstores sowie Hebeschiebetüren für einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich runden das Angebot ab. Dieses Wohnprojekt verkörpert die **perfekte Symbiose aus Luxus, Funktionalität und Nachhaltigkeit** und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Traumzu Hause in Perchtoldsdorf zu gestalten. Erleben Sie modernes Wohnen in Perfektion!

## Highlights:

- Wienerberger Hochlochziegel
- Stabile Stahlkonstruktion
- Objekttyp: WEG
- Sicherheitstüren mit 2-facher Verriegelung
- Luft/Wasser Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Heizung: Wärmepumpe
- Individuelle Stromzähler und Leerverrohrungen
- Sanitäreinrichtungen von Kronenbach
- Baujahr: ca. 2024







MODERNER WOHNKOMFORT INMITTEN MALERISCHER WEINGÄRTEN

# EXKLUSIVE REIHENHÄUSER

Inmitten der malerischen Weingärten von Perchtoldsdorf sind 12 exklusive, modern gestaltete Reihenhäuser entstanden. Diese bieten höchsten Wohnkomfort und großzügige Freiflächen. Realisiert **in Zusammenarbeit mit** dem renommierten Baumeister- und Bauträgerunternehmen **LEON-BAU**, stehen diese Häuser für nachhaltige und umweltfreundliche Bauweisen. Die Reihenhäuser kombinieren moderne Architektur mit Funktionalität und Ästhetik. Jedes Haus verfügt über 3 bis 4 Geschosse

sowie mindestens einen bis zwei Stellplätze direkt vor dem Objekt. Die großzügigen Außenbereiche laden zum Entspannen ein und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank des Bauträgervertragsgesetzes konnten viele Käufer bereits im Vorverkauf ihre Traumhäuser sichern und nach persönlichen Vorstellungen gestalten.





Die exklusiven Reihenhäuser in Perchtoldsdorf **vereinen modernes Design, Funktionalität und Nachhaltigkeit**. Die großzügigen Freiflächen und die idyllische Lage inmitten der Weingärten bieten eine ideale Umgebung für Familien und Paare. Nutzen Sie die Gelegenheit, eines dieser Traumhäuser zu besichtigen und sich von der hochwertigen Bauweise und den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten begeistern zu lassen. Erleben Sie höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohnlagen Niederösterreichs und genießen Sie das Leben in Ihrem neuen Zuhause.











**ERDGESCHOSS:**

Wir beginnen unsere Besichtigung im Erdgeschoss, das Sie durch einen einladenden Vorplatz betreten. Direkt am Eingang befindet sich ein praktischer Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Rechts davon liegt ein separates Gäste-WC. Weiter geht es in den großzügigen Wohn- und Küchenbereich

mit ca. 52,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die offene Gestaltung schafft ein einladendes Ambiente. Von hier aus gelangen Sie auf eine Terrasse mit ca. 28,58 m<sup>2</sup>, die nahtlos in den ca. 109,35 m<sup>2</sup> großen Garten übergeht. Diese Außenbereiche sind ideal für sonnige Nachmittage, Gartenpartys oder einen gemütlichen Grillbereich.

**OBERGESCHOSS:**

Über die Treppe erreichen wir das Obergeschoss mit drei hellen und geräumigen Schlafzimmern. Die beiden größeren Zimmer bieten jeweils ca. 18 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen schönen Ausblick ins Grüne. Das moderne Badezimmer mit ca. 10,05 m<sup>2</sup> verfügt über eine Dusche, ein WC und genügend Platz für Schränke. Ein angrenzender Balkon mit ca. 6,77 m<sup>2</sup>, zugänglich von einem der Zimmer, eignet sich perfekt für den Morgenkaffee.

**DACHGESCHOSS:**

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Zimmer mit ca. 12,79 m<sup>2</sup>, ideal als Master-Bedroom oder Hobbyraum. Angrenzend gibt es einen begehbaren Schrankraum von ca. 10,84 m<sup>2</sup>. Das zweite Badezimmer im Dachgeschoss hat eine beeindruckende Größe von ca. 14,68 m<sup>2</sup> und bietet eine Badewanne, eine Dusche und ein WC. Eine Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> lädt zu gemütlichen Abenden mit Panoramablick über Perchtoldsdorf ein.

**UNTERGESCHOSS:**

Zum Abschluss werfen wir einen Blick ins Untergeschoss. Hier befinden sich zwei große Lagerräume mit insgesamt ca. 45 m<sup>2</sup> sowie ein Technikraum und ein Gangbereich, der die Räume verbindet. Dieses Untergeschoss bietet viel Stauraum für Hobbys oder Lagerflächen.

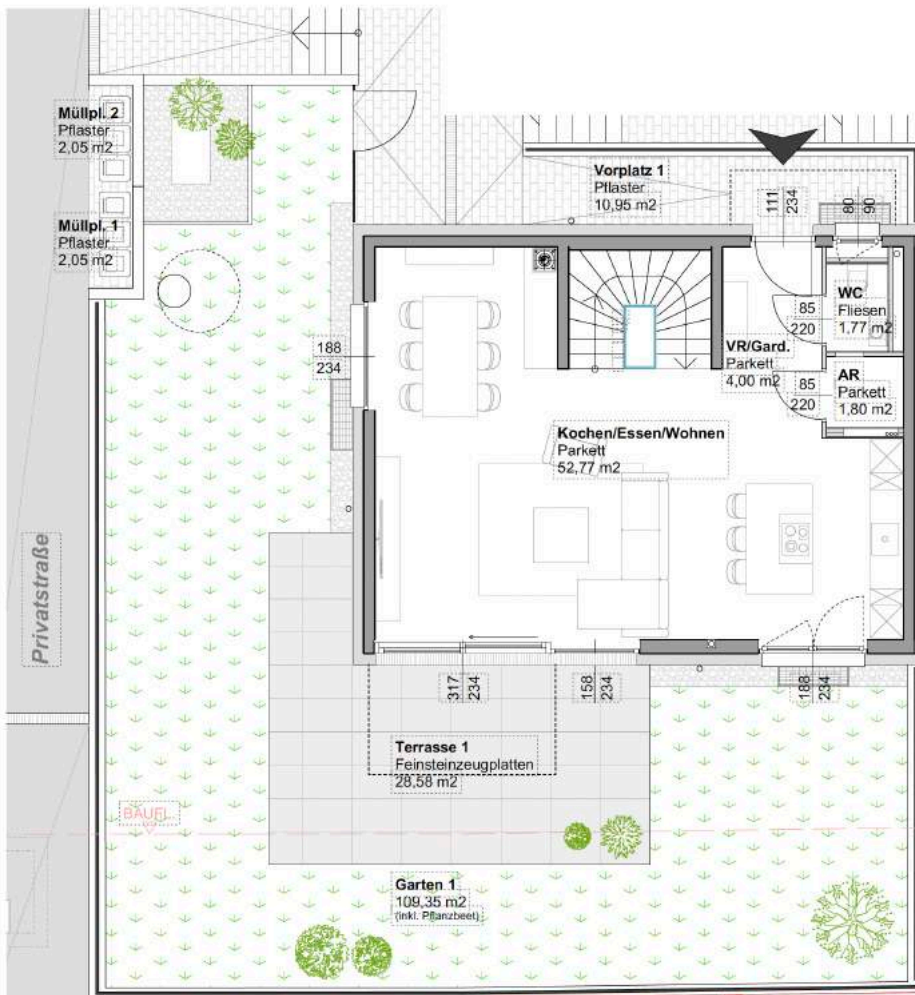


## Eckdaten

Nutzfläche	60,74 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	165,60 m <sup>2</sup>
Balkon	6,77 m <sup>2</sup>
Terrasse	40,56 m <sup>2</sup>
Garten	120,30 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	191,16 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	41,39

**1.250.000€**  
Kaufpreis

kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>



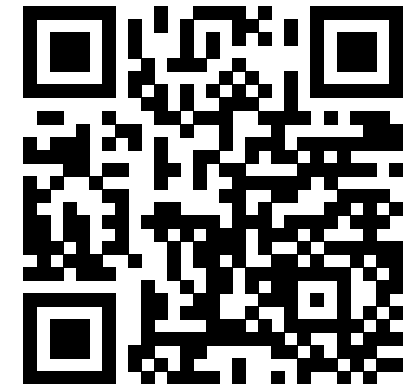
4 Etagen      6 Zimmer      2 Bäder      3 WC      1 Stellplätze

**165,60 m<sup>2</sup>**  
WOHNNUTZFLÄCHE

Mehr Informationen zu dem Grundriss



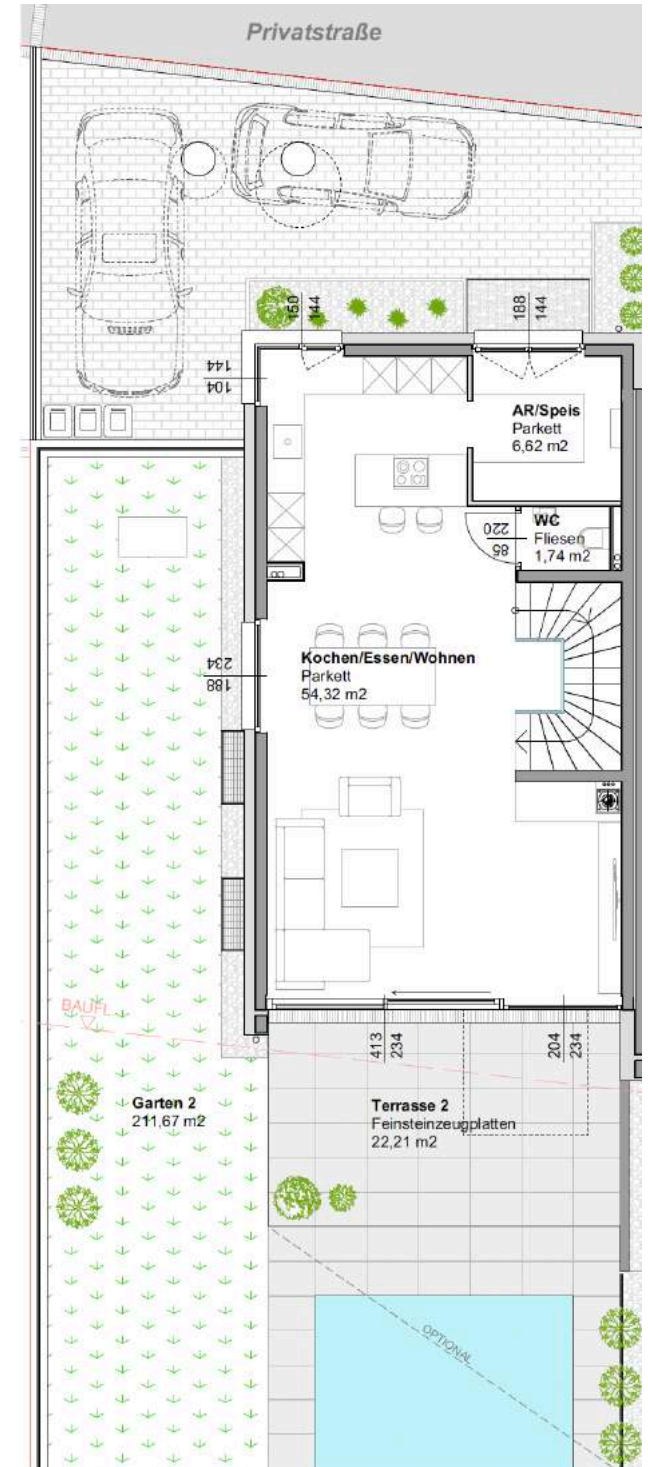
**IHR ANSPRECHPARTNER**  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



2380 Perchtoldsdorf

# 9A | Top 2

N/W  
Ausrichtung





## UNTERGESCHOSS:

Der Rundgang beginnt im Untergeschoss, wo Sie in einen großzügigen Vorraum mit ca. 17,37 m<sup>2</sup> gelangen, ideal für eine Garderobe. Ein Zimmer mit ca. 11,61 m<sup>2</sup>, ein Badezimmer mit WC und Dusche, ein Technikraum mit ca. 6,28 m<sup>2</sup> und ein Lagerraum mit ca. 20,12 m<sup>2</sup> bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Stauraum.

## ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoss befindet sich ein Abstellraum mit ca. 6,62 m<sup>2</sup> und ein separates WC. Das Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit ca. 54,32 m<sup>2</sup>, die viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen bietet. Große Fenster ermöglichen einen Blick auf die ca. 22,21 m<sup>2</sup> große Terrasse und den ca. 211,67 m<sup>2</sup> großen Garten – perfekt für Freizeitaktivitäten im Freien.

## OBERGESCHOSS:

Im Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer mit ca. 14,81 m<sup>2</sup> hat einen angrenzenden Schrankraum mit ca. 7,89 m<sup>2</sup>. Ein modernes Badezimmer mit ca. 5,80 m<sup>2</sup>, zwei weitere Schlafzimmer (ca. 11,99 m<sup>2</sup> und ca. 11,28 m<sup>2</sup>) und ein Balkon mit ca. 4,28 m<sup>2</sup> runden das Obergeschoss ab.

3

Etagen

5

Zimmer

2

Bäder

3

WC

2

Stellplätze

156,87 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE

## Eckdaten

Nutzfläche	26,40 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	156,87 m <sup>2</sup>
Balkon	4,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	22,21 m <sup>2</sup>
Garten	240,11 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	188,57 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	41,60

1.300.000€

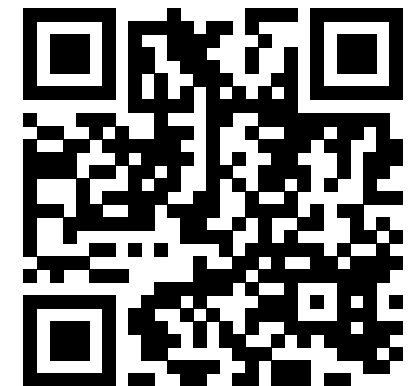
Kaufpreis

+ Monatliche Betriebskosten  
kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>

Mehr Informationen zu dem Grundriss



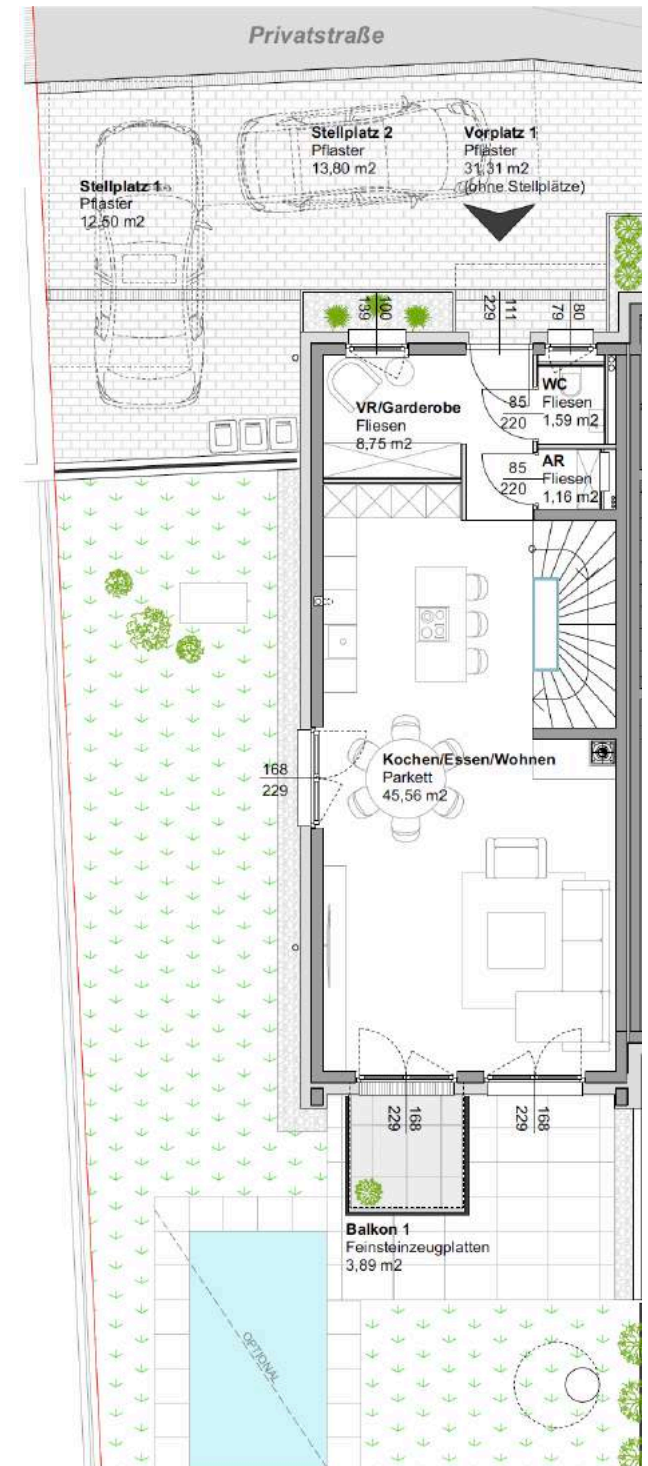
IHR ANSPRECHPARTNER  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



2380 Perchtoldsdorf

# 9B | Top 1

S/W  
Ausrichtung





### UNTERGESCHOSS:

Der Rundgang beginnt im Untergeschoss, wo Sie in einen großzügigen Vorraum mit ca. 17,37 m<sup>2</sup> gelangen, ideal für eine Garderobe. Ein Zimmer mit ca. 11,61 m<sup>2</sup>, ein Badezimmer mit WC und Dusche, ein Technikraum mit ca. 6,28 m<sup>2</sup> und ein Lagerraum mit ca. 20,12 m<sup>2</sup> bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Stauraum.

### ERDGESCHOSS:

Das Erdgeschoss dient als Herzstück des Hauses. Hier betreten wir den ca. 8,75 m<sup>2</sup> großen Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich ein kleines WC mit ca. 1,59 m<sup>2</sup>. Die großzügige Wohnküche mit ca. 45,56 m<sup>2</sup> bietet eine offene Gestaltung. Große Fenster geben den Blick auf den ca. 31,31 m<sup>2</sup> großen Vorplatz und den ca. 3,89 m<sup>2</sup> großen Balkon frei. Ein Abstellraum mit ca. 1,16 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzliche Funktionalität.

### OBERGESCHOSS:

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die über den ca. 4,49 m<sup>2</sup> großen Gang erreichbar sind. Die Zimmer haben folgende Flächen: ca. 11,01 m<sup>2</sup>, ca. 13,36 m<sup>2</sup> und ca. 9,81 m<sup>2</sup>. Ein Badezimmer mit ca. 6,54 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche und WC, rundet diesen Bereich ab. Vom Obergeschoss aus haben Sie Zugang zur ersten Dachterrasse mit ca. 10,24 m<sup>2</sup>.

### DACHGESCHOSS:

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein ca. 16,72 m<sup>2</sup> großes Zimmer, ideal als Master-Bedroom. Ein weiteres Badezimmer mit ca. 8,62 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Badewanne, Dusche und WC, sowie eine Dachterrasse mit ca. 9,31 m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Komfort und einen atemberaubenden Blick.

4

Etagen

6

Zimmer

3

Bäder

4

WC

2

Stellplätze

170,58 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE

# N&B REAL ESTATE

## Eckdaten

Nutzfläche	16,59 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	170,58 m <sup>2</sup>
Balkon	3,89 m <sup>2</sup>
Terrasse	37,77 m <sup>2</sup>
Garten	137,11 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	195,68 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	42,82

1.250.000€

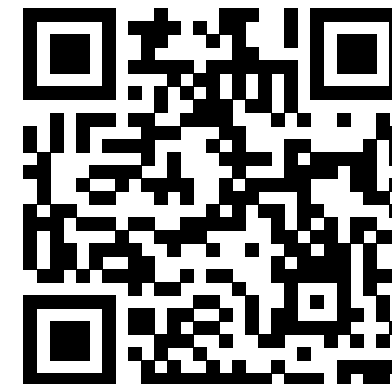
Kaufpreis

+ Monatliche Betriebskosten  
kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>

Mehr Informationen zu dem Grundriss



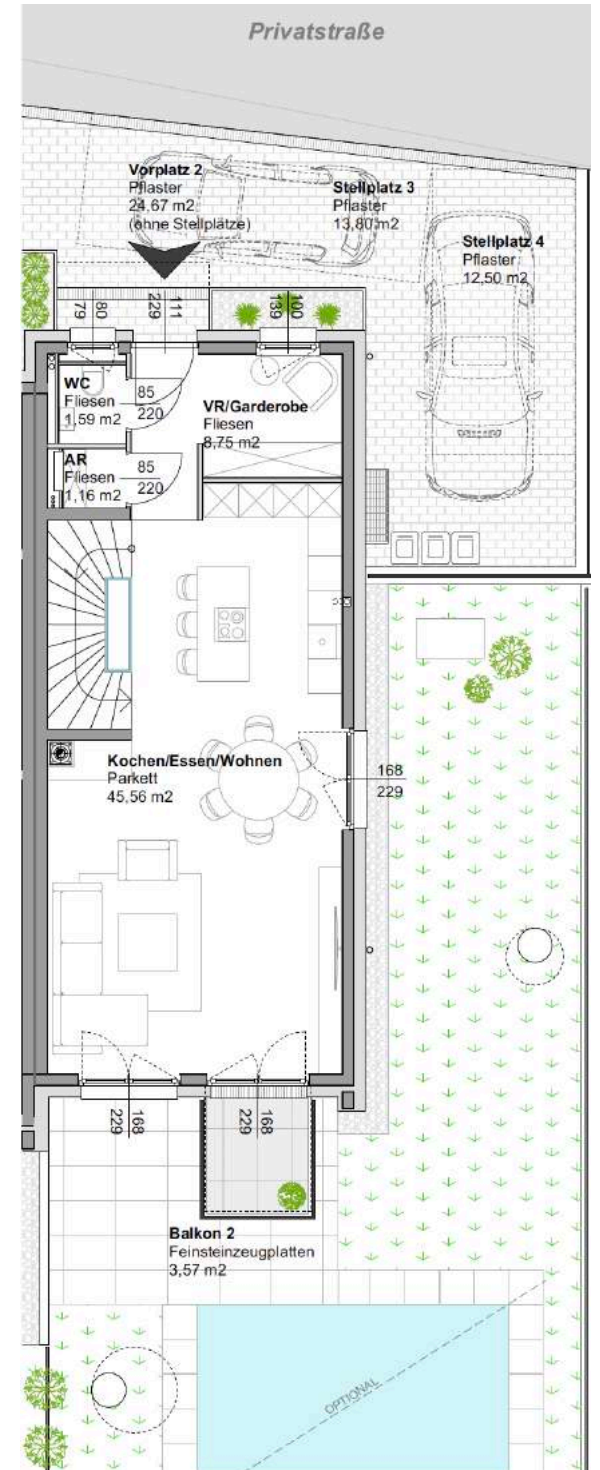
IHR ANSPRECHPARTNER  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



2380 Perchtoldsdorf

# 9B | Top 2

S/W  
Ausrichtung





### UNTERGESCHOSS:

Wir beginnen im Untergeschoss, das vielseitig nutzbar ist. Beim Betreten fallen der ca. 8,16 m<sup>2</sup> große Gang und die praktischen Räumlichkeiten ins Auge. Ein großzügiges Zimmer mit ca. 29,73 m<sup>2</sup> eignet sich ideal als Gästezimmer, Heimkino oder Hobbyraum. Von diesem Zimmer haben Sie direkten Zugang zur ca. 18,22 m<sup>2</sup> großen Terrasse und zum ca. 98,00 m<sup>2</sup> großen Garten. Zudem befinden sich hier ein Technikraum mit ca. 6,92 m<sup>2</sup>, ein ca. 9,54 m<sup>2</sup> großer Lagerraum und ein Badezimmer mit WC auf ca. 5,08 m<sup>2</sup>.

### ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoss gelangen wir in den ca. 8,75 m<sup>2</sup> großen Vorraum. Ein WC mit ca. 1,59 m<sup>2</sup> befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Herzstück des Erdgeschosses ist die offene Wohnküche mit ca. 45,56 m<sup>2</sup>, perfekt für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen. Große Fenster bieten einen wunderbaren Blick auf den ca. 24,67 m<sup>2</sup> großen Vorplatz und den ca. 3,57 m<sup>2</sup> großen Balkon. Ein Abstellraum mit ca. 1,16 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vorhanden.

### OBERGESCHOSS:

Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer mit ca. 11,01 m<sup>2</sup>, ca. 13,36 m<sup>2</sup> und ca. 9,81 m<sup>2</sup>. Ein Badezimmer mit ca. 6,54 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche und WC, bietet Komfort. Der ca. 4,49 m<sup>2</sup> große Gang verbindet alle Räume. Die erste Dachterrasse mit ca. 10,21 m<sup>2</sup> ist über zwei der Zimmer begehbar.

### DACHGESCHOSS:

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Zimmer mit ca. 17,46 m<sup>2</sup>, ideal als Master-Schlafzimmer. Ein weiteres Badezimmer mit ca. 8,62 m<sup>2</sup> und eine zweite Dachterrasse mit ca. 8,57 m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Komfort und einen herrlichen Ausblick.

4

Etagen

6

Zimmer

3

Bäder

4

WC

2

Stellplätze

171,32 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE

# N&B REAL ESTATE

## Eckdaten

Nutzfläche	16,46 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	171,32 m <sup>2</sup>
Balkon	3,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	37,00 m <sup>2</sup>
Garten	122,67 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	194,62 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	42,82

1.250.000€

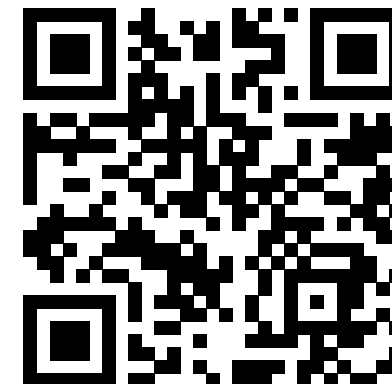
Kaufpreis

+ Monatliche Betriebskosten  
kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>

Mehr Informationen zu dem Grundriss



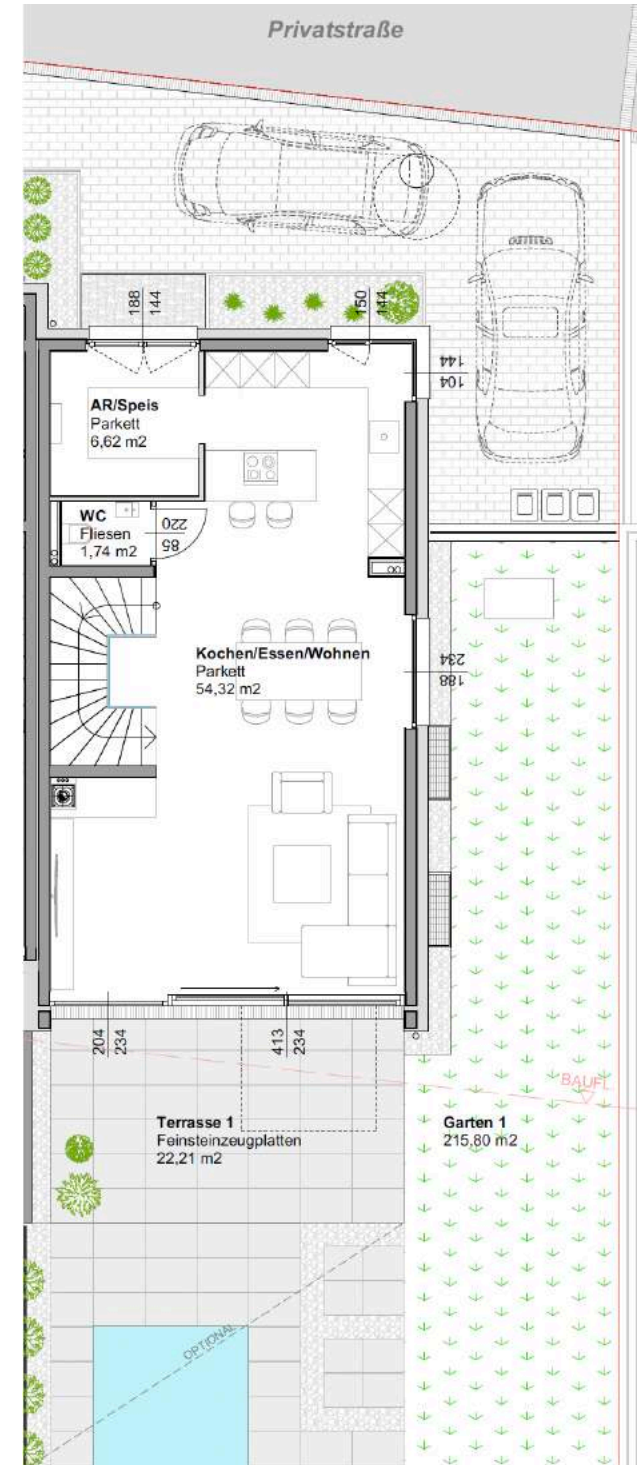
IHR ANSPRECHPARTNER  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



2380 Perchtoldsdorf

# 9C | Top 1

S/W  
Ausrichtung





### UNTERGESCHOSS:

Wir beginnen im Untergeschoss, das vielseitig nutzbar ist. Der ca. 17,55 m<sup>2</sup> große Vorraum bietet Platz für Garderobe und Aufbewahrung. Ein ca. 11,61 m<sup>2</sup> großes Zimmer eignet sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Das angrenzende Badezimmer mit WC auf ca. 5,65 m<sup>2</sup> ist praktisch und elegant. Zusätzlich gibt es einen ca. 6,28 m<sup>2</sup> großen Technikraum und einen ca. 19,94 m<sup>2</sup> großen Lagerraum, die viel Stauraum bieten. Die durchdachte Planung kombiniert Funktionalität mit ästhetischem Design.

### ERDGESCHOSS:

Das Erdgeschoss beeindruckt durch seinen großzügigen und offenen Grundriss. Ein praktischer Abstellraum mit ca. 6,62 m<sup>2</sup> eignet sich ideal für die Aufbewahrung von Haushaltsgeräten oder Vorräten. Ein diskret platziertes WC mit ca. 1,74 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Komfort. Das Herzstück des Erdgeschosses ist die weitläufige Wohnküche mit ca. 54,32 m<sup>2</sup>, die Küche, Essbereich und Wohnzimmer nahtlos miteinander verbindet. Große Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und bieten einen Blick auf die ca. 22,21 m<sup>2</sup> große Terrasse und den ca. 215,80 m<sup>2</sup> großen Garten. Der direkte Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse und zum Garten macht diesen Bereich besonders attraktiv.

### OBERGESCHOSS:

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügig gestaltete Zimmer mit ca. 14,91 m<sup>2</sup>, ca. 11,28 m<sup>2</sup> und ca. 11,99 m<sup>2</sup>, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein. Ein ca. 7,89 m<sup>2</sup> großes Master-Bad mit Badewanne, Dusche und WC grenzt direkt an das Hauptschlafzimmer. Ein weiteres Badezimmer mit WC und Dusche auf 5,80 m<sup>2</sup> ist modern und stilvoll ausgestattet. Vom Zimmer 2 aus haben Sie Zugang zu einem ca. 4,60 m<sup>2</sup> großen Balkon, der einen schönen Ausblick auf den Garten bietet.

3

Etagen

5

Zimmer

2

Bäder

3

WC

2

Stellplätze

157,15 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE

# N&B REAL ESTATE

## Eckdaten

Nutzfläche	26,22 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	157,15 m <sup>2</sup>
Balkon	4,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	22,21 m <sup>2</sup>
Garten	241,99 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	189,20 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	41,45

1.300.000€

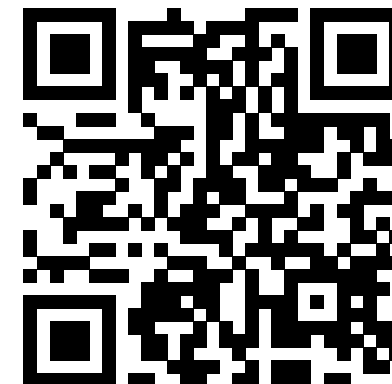
Kaufpreis

+ Monatliche Betriebskosten  
kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>

Mehr Informationen zu dem Grundriss



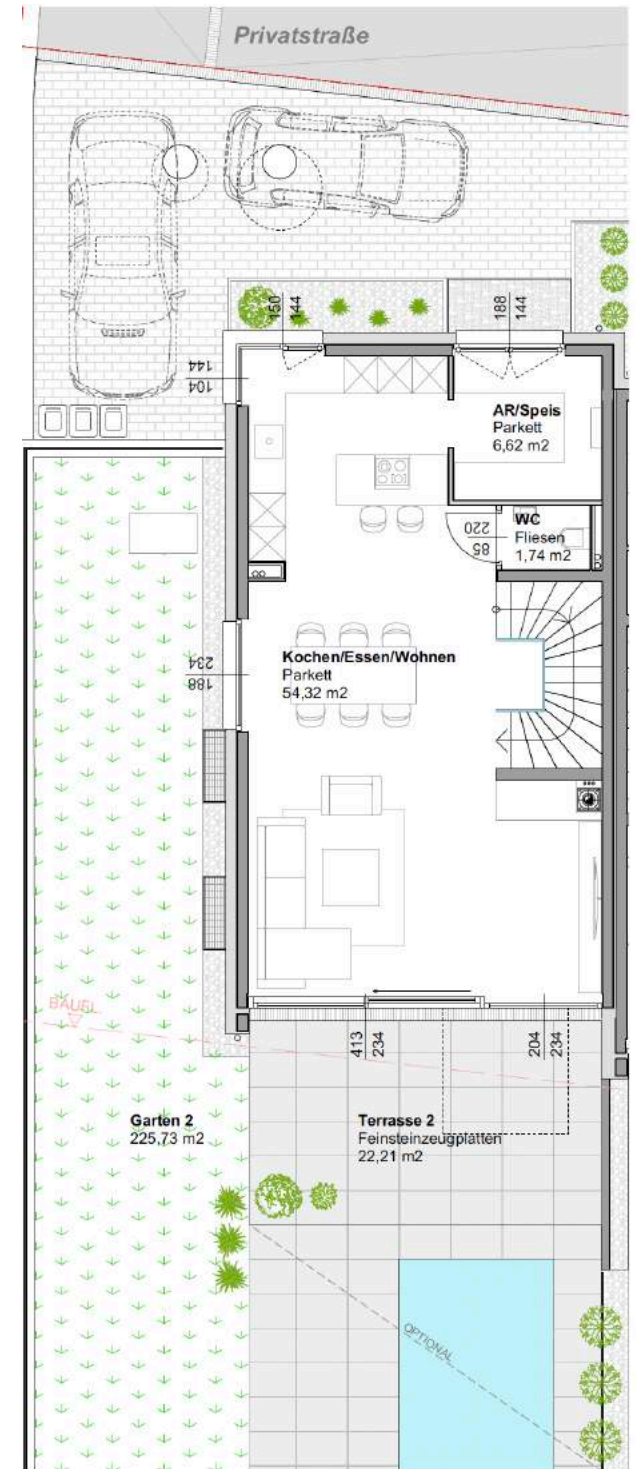
IHR ANSPRECHPARTNER  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



2380 Perchtoldsdorf

# 9C | Top 2

N/O  
Ausrichtung





### UNTERGESCHOSS:

Unser Rundgang beginnt im großzügigen Untergeschoss, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der ca. 17,37 m<sup>2</sup> große Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe oder einen Empfangsbereich. Direkt vom Vorraum gelangen Sie in ein ca. 11,61 m<sup>2</sup> großes Zimmer, ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit ca. 5,65 m<sup>2</sup> bietet hohen Komfort. Zusätzlich stehen ein ca. 6,28 m<sup>2</sup> großer Technikraum und ein ca. 20,12 m<sup>2</sup> großer Lagerraum zur Verfügung, perfekt für die Organisation Ihrer Haushaltsgeräte und persönlichen Gegenstände.

### ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoss beeindruckt die offene und großzügige Raumgestaltung. Ein Abstellraum mit ca. 6,62 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum. Ein WC mit ca. 1,74 m<sup>2</sup> sorgt für Komfort. Das Highlight des Erdgeschosses ist die weitläufige Wohnküche mit ca. 54,32 m<sup>2</sup>, die mit ihrem offenen Design und der lichtdurchfluteten Atmosphäre begeistert. Die große Fensterfront führt auf die ca. 22,21 m<sup>2</sup> große Terrasse und den ca. 225,73 m<sup>2</sup> großen Garten, ideal für sonnige Tage und laue Abende im Freien.

### OBERGESCHOSS:

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer mit ca. 14,81 m<sup>2</sup>, ca. 11,99 m<sup>2</sup> und ca. 11,28 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Ein praktischer Gang von ca. 7,79 m<sup>2</sup> führt zu den jeweiligen Räumen. Das größere Badezimmer mit ca. 7,89 m<sup>2</sup> ist modern mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Das zweite Badezimmer mit ca. 5,80 m<sup>2</sup> ist ebenfalls stilvoll gestaltet. Vom Zimmer 1 gelangen Sie auf einen ca. 4,28 m<sup>2</sup> großen Balkon, der einen herrlichen Ausblick bietet und perfekt für ruhige Momente ist.

3

Etagen

5

Zimmer

3

Bäder

4

WC

2

Stellplätze

156,87 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE

# N&B REAL ESTATE

## Eckdaten

Nutzfläche	26,40 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	156,87 m <sup>2</sup>
Balkon	4,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	22,21 m <sup>2</sup>
Garten	253,80 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	189,94 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	41,45

1.300.000€

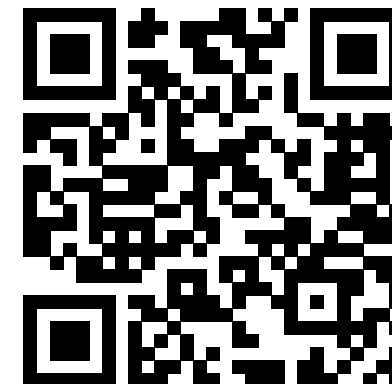
Kaufpreis

+ Monatliche Betriebskosten  
kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>

Mehr Informationen zu dem Grundriss



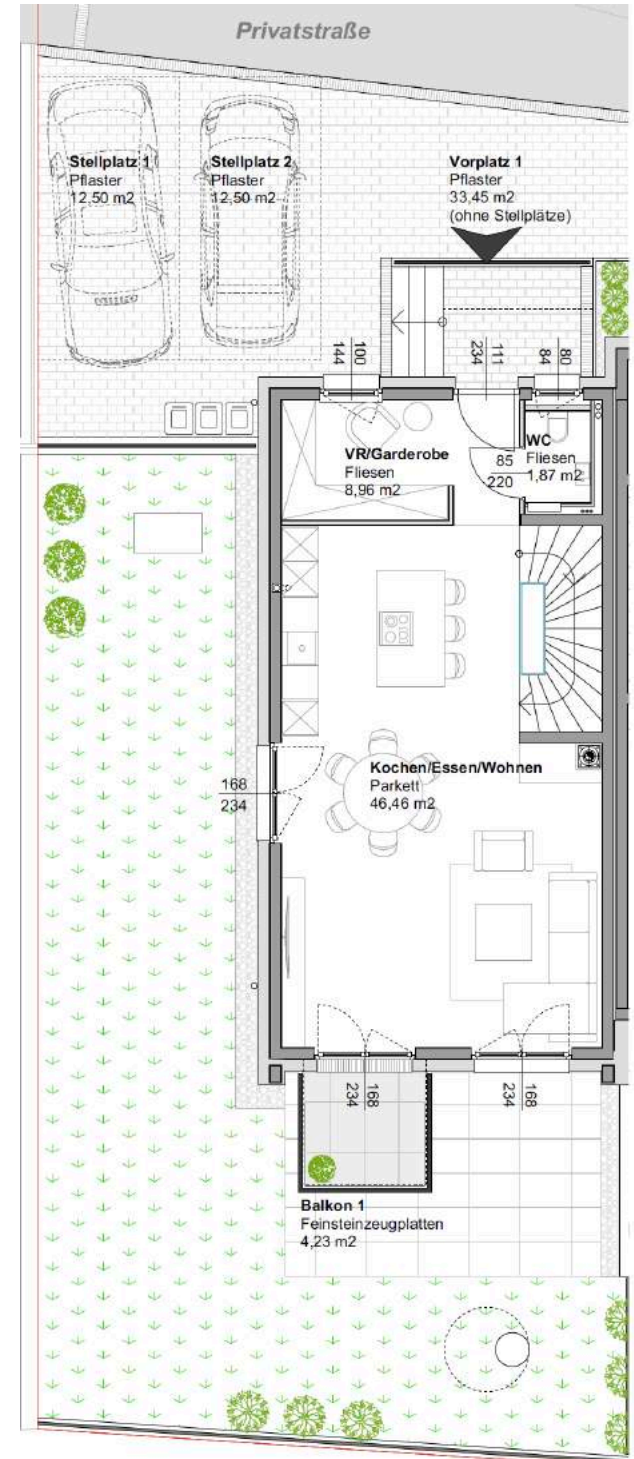
IHR ANSPRECHPARTNER  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



2380 Perchtoldsdorf

# 9D | Top 1

N/O  
Ausrichtung





### UNTERGESCHOSS:

Unsere Tour beginnt im großzügigen Untergeschoss, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein ca. 8,19 m<sup>2</sup> großer Gang bietet Platz für Stauraum oder eine Garderobe. Der ca. 33,52 m<sup>2</sup> große Raum eignet sich als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder zusätzlicher Wohnbereich. Ein modernes Badezimmer mit ca. 6,44 m<sup>2</sup> bietet Dusche, Waschbecken und WC. Ein Technikraum mit ca. 11,07 m<sup>2</sup> bietet Platz für technische Anlagen und Haushaltsgeräte. Eine großzügige Terrasse mit ca. 20,09 m<sup>2</sup> und der ca. 90,99 m<sup>2</sup> große Garten bieten wunderbare Außenbereiche zum Entspannen.

### ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoss betreten Sie einen Vorplatz von ca. 33,45 m<sup>2</sup>, der Sie in die offene Wohnküche von ca. 46,46 m<sup>2</sup> führt. Diese Küche ist lichtdurchflutet und ideal für gesellige Kochabende. Ein Balkon mit ca. 4,23 m<sup>2</sup> bietet einen herrlichen Blick auf den Garten. Ein praktisches WC mit ca. 1,87 m<sup>2</sup> und ein Vorraum von ca. 8,96 m<sup>2</sup> ergänzen das Erdgeschoss.

### OBERGESCHOSS:

Das Obergeschoss bietet drei Zimmer mit ca. 12,17 m<sup>2</sup>, ca. 16,50 m<sup>2</sup> und ca. 11,48 m<sup>2</sup>, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Ein modernes Badezimmer mit ca. 5,66 m<sup>2</sup> und ein ca. 4,49 m<sup>2</sup> großer Gang verbinden die Räume. Eine ca. 6,63 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet einen charmananten Außenbereich.

### DACHGESCHOSS:

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Zimmer von ca. 15,51 m<sup>2</sup>, ideal als Master-Schlafzimmer. Ein modernes Badezimmer mit ca. 6,93 m<sup>2</sup> bietet allen Komfort. Eine ca. 7,07 m<sup>2</sup> große Dachterrasse rundet das Angebot ab und bietet einen atemberaubenden Ausblick und zusätzlichen Raum für Entspannung.

4

Etagen

6

Zimmer

3

Bäder

4

WC

2

Stellplätze

178,18 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE

# N&B REAL ESTATE

## Eckdaten

Nutzfläche	11,07 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	178,18 m <sup>2</sup>
Balkon	4,23 m <sup>2</sup>
Terrasse	33,79 m <sup>2</sup>
Garten	124,44 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	201,19 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	42,07

1.250.000€

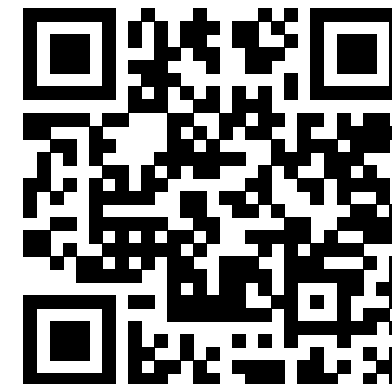
Kaufpreis

+ Monatliche Betriebskosten  
kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>

Mehr Informationen zu dem Grundriss



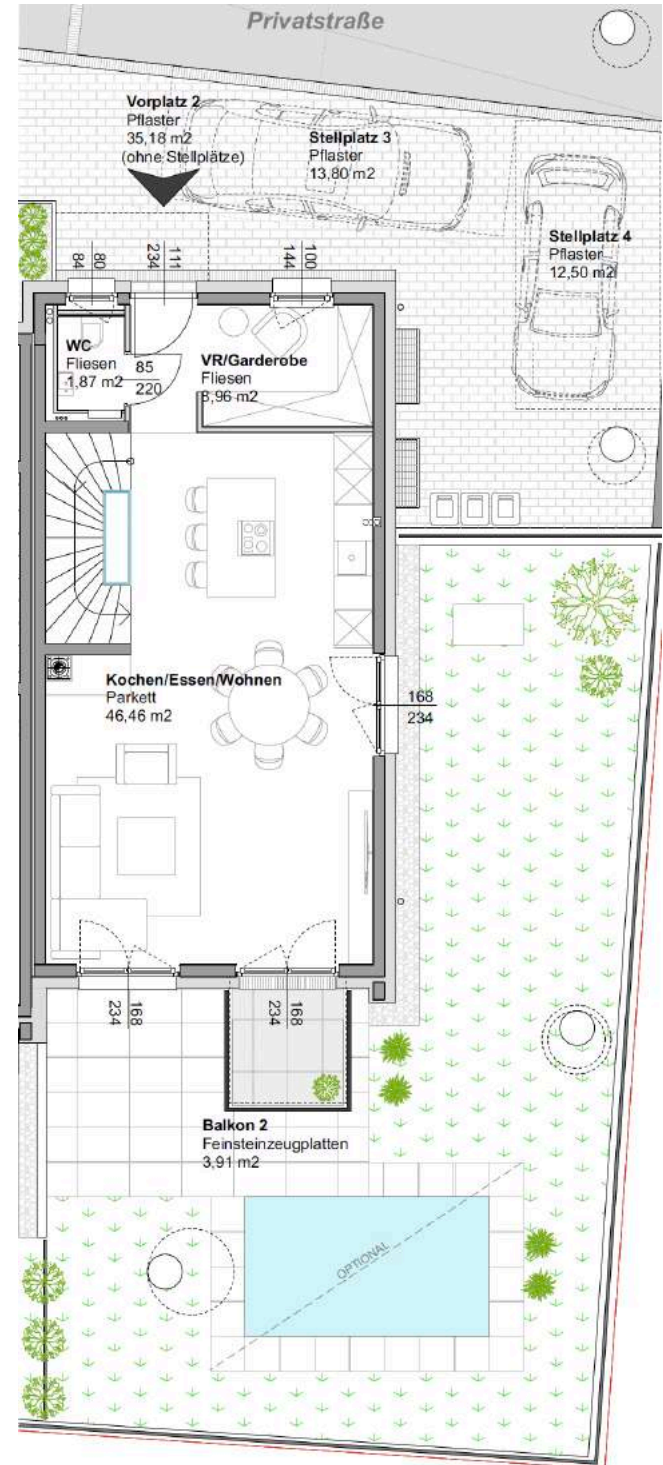
IHR ANSPRECHPARTNER  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



2380 Perchtoldsdorf

# 9D | Top 2

N/O  
Ausrichtung





### UNTERGESCHOSS:

Wir beginnen unsere Besichtigung im Untergeschoss, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein ca. 33,52 m<sup>2</sup> großer Raum kann als Wohnbereich, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Ein modernes Bad mit Dusche und WC auf ca. 6,44 m<sup>2</sup> sorgt für Komfort. Der ca. 8,19 m<sup>2</sup> große Gang verbindet die Bereiche funktional. Ein Technikraum mit ca. 10,97 m<sup>2</sup> bietet Platz für technische Anlagen und Haushaltsgeräte. Eine großzügige Terrasse von ca. 20,09 m<sup>2</sup> und ein Garten von ca. 93,83 m<sup>2</sup> bieten viel Raum für Erholung im Freien.

### ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein weitläufiger Vorplatz von ca. 35,18 m<sup>2</sup>, der zur Wohnküche von ca. 46,46 m<sup>2</sup> führt. Diese lichtdurchflutete Küche eignet sich perfekt für gesellige Kochabende und bietet Zugang zu einem ca. 3,91 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick auf den Garten. Ein praktisches WC von ca. 1,87 m<sup>2</sup> und ein ca. 8,96 m<sup>2</sup> großer Vorraum ergänzen das Erdgeschoss.

### OBERGESCHOSS:

Das Obergeschoss bietet drei komfortable Zimmer von ca. 12,17 m<sup>2</sup>, ca. 16,50 m<sup>2</sup> und ca. 11,48 m<sup>2</sup>. Ein modernes Badezimmer mit ca. 5,66 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein ca. 4,49 m<sup>2</sup> großer Gang verbindet die Zimmer. Eine ca. 6,54 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet einen charmanten Außenbereich.

### DACHGESCHOSS:

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Zimmer von ca. 15,51 m<sup>2</sup>, ideal als Master-Schlafzimmer. Ein modernes Badezimmer mit ca. 6,93 m<sup>2</sup> und eine ca. 7,07 m<sup>2</sup> große Dachterrasse bieten zusätzlichen Raum für Entspannung und einen atemberaubenden Ausblick.

4

Etagen

6

Zimmer

3

Bäder

4

WC

2

Stellplätze

178,18 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE

# N&B REAL ESTATE

## Eckdaten

Nutzfläche	10,97 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	178,18 m <sup>2</sup>
Balkon	3,91 m <sup>2</sup>
Terrasse	33,70 m <sup>2</sup>
Garten	129,01 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	201,46 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	42,07

1.250.000€

Kaufpreis

+ Monatliche Betriebskosten  
kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>

Mehr Informationen zu dem Grundriss



IHR ANSPRECHPARTNER  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



2380 Perchtoldsdorf

# 9E | Top 1

N/O  
Ausrichtung



## UNTERGESCHOSS:

Im Untergeschoss begrüßt Sie eine praktische und großzügige Raumaufteilung. Zwei Lagerräume mit ca. 23,04 m<sup>2</sup> und ca. 12,33 m<sup>2</sup> bieten reichlich Platz für Ihre persönlichen Schätze. Der Techniraum mit ca. 12,03 m<sup>2</sup> sorgt für Ordnung und Zugänglichkeit Ihrer technischen Anlagen. Ein gemütlicher Vorraum mit 6,64 m<sup>2</sup> verbindet diese Bereiche und schafft eine angenehme Atmosphäre.

## ERDGESCHOSS:

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich. Die moderne Wohnküche mit ca. 40,85 m<sup>2</sup> ist ideal für gesellige Abende. Ein praktisches WC mit ca. 3,22 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Komfort. Große Schiebeelemente im Wohnzimmer ermöglichen direkten Zugang zur ca. 25,13 m<sup>2</sup> großen Terrasse und zum ca. 59,97 m<sup>2</sup> großen Garten. Der Außenbereich umfasst auch einen ca. 7,92 m<sup>2</sup> großen Vorplatz und einen ca. 8,69 m<sup>2</sup> großen Vorgarten, perfekt für entspannte Stunden im Freien.

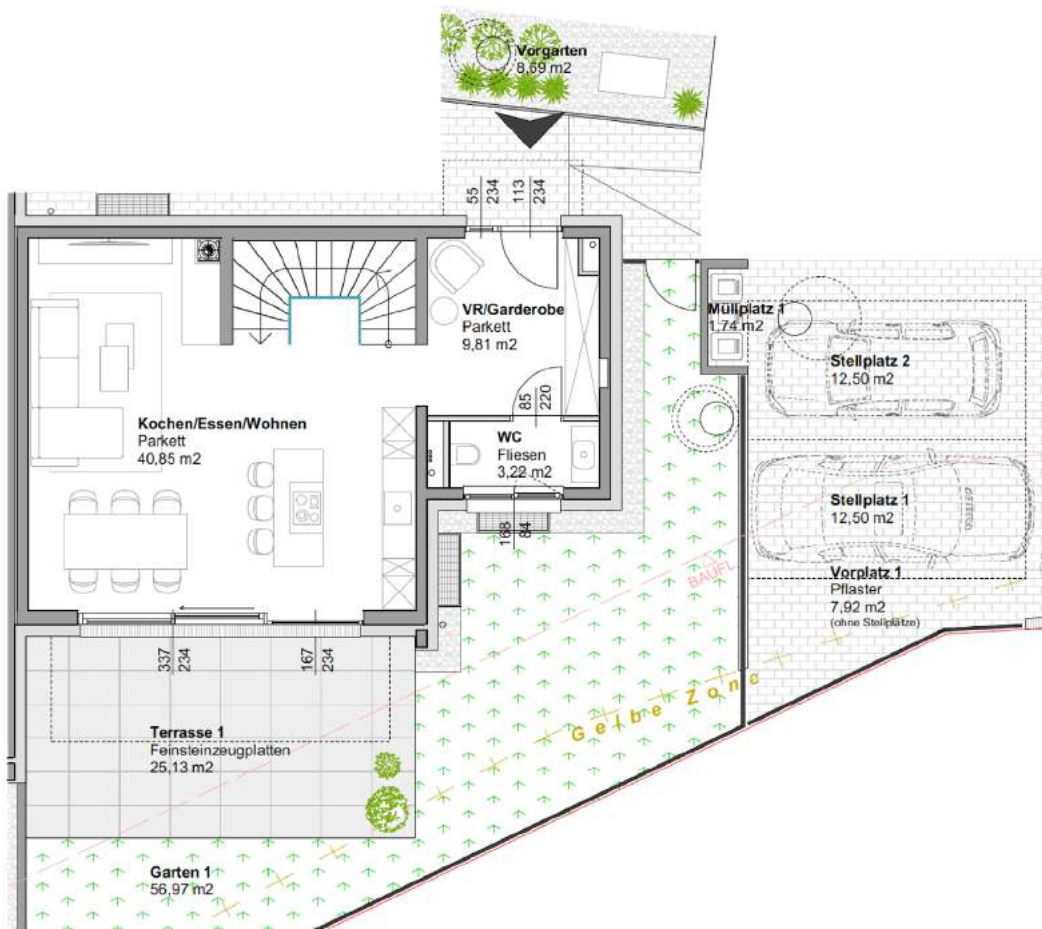
## OBERGESCHOSS:

Im Obergeschoss erwarten Sie drei einladende Zimmer: ca. 11,20 m<sup>2</sup>, ca. 11,36 m<sup>2</sup> und ca. 13,79 m<sup>2</sup>, ideal für Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Ein ca. 5,44 m<sup>2</sup> großer Gang verbindet die Zimmer. Das Badezimmer mit ca. 7,65 m<sup>2</sup> bietet alle Annehmlichkeiten, zusätzlich gibt es ein separates WC mit ca. 1,90 m<sup>2</sup>. Der Balkon mit ca. 11,57 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Genießen der Aussicht ein.



## Eckdaten

Nutzfläche	54,04 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	105,22 m <sup>2</sup>
Balkon	11,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	25,13 m <sup>2</sup>
Garten	76,58 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	124,95 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	44,48



1.100.000€  
Kaufpreis

kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>

3 Etagen  
4 Zimmer  
1 Bäder  
2 WC  
1 Stellplätze

105,22 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE

Mehr Informationen zu dem Grundriss



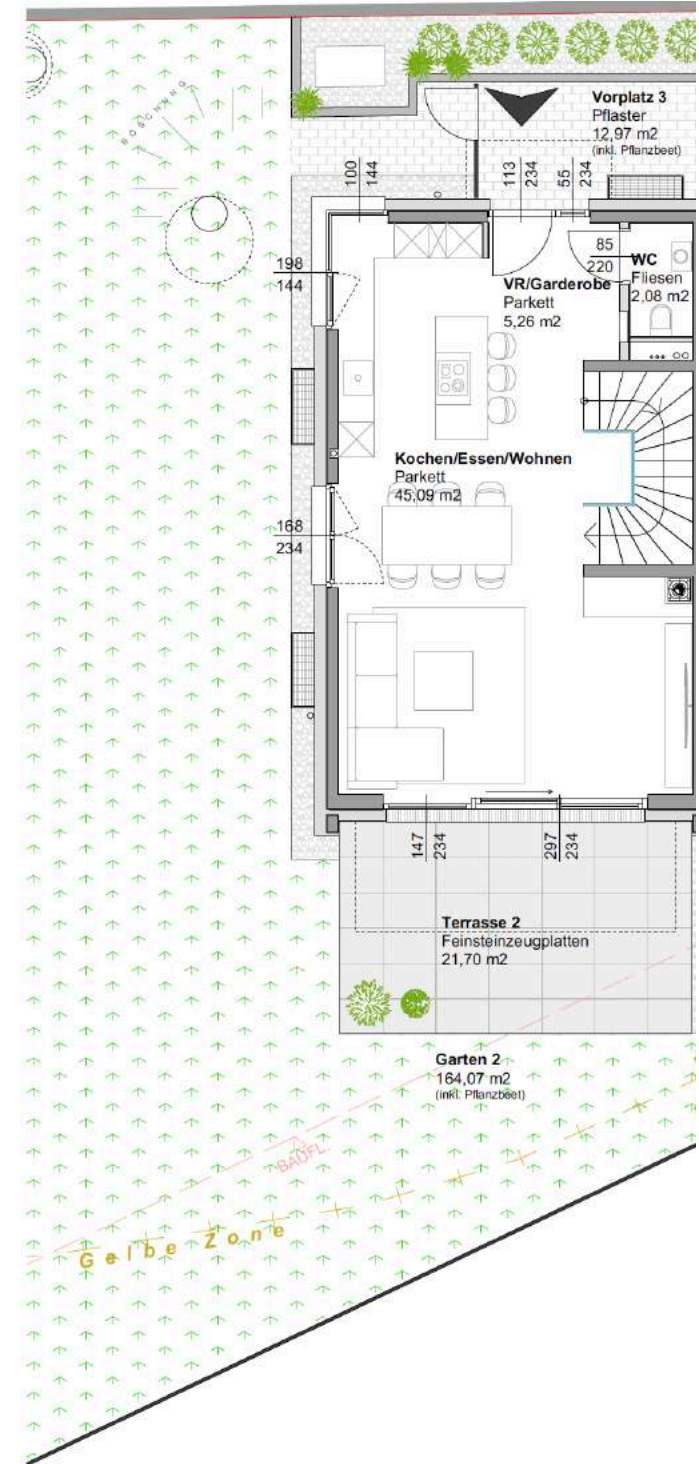
IHR ANSPRECHPARTNER  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



2380 Perchtoldsdorf

# 9E | Top 2

N/O  
Ausrichtung





### UNTERGESCHOSS:

Im Untergeschoss erwartet Sie eine praktische Raumaufteilung. Drei Lagerräume mit ca. 22,23 m<sup>2</sup>, ca. 15,03 m<sup>2</sup> und ca. 7,74 m<sup>2</sup> bieten reichlich Platz. Ein Technikraum mit ca. 12,03 m<sup>2</sup> sorgt für Ordnung und Zugänglichkeit Ihrer technischen Anlagen. Ein großzügiger Gang mit ca. 6,84 m<sup>2</sup> verbindet diese Bereiche und schafft eine angenehme Atmosphäre.

### ERDGESCHOSS:

Das Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses mit großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnräumen. Die Wohnküche mit ca. 45,09 m<sup>2</sup> ist ideal für gesellige Stunden. Ein praktisches WC mit ca. 2,08 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Komfort. Genießen Sie Ihre Zeit im Freien auf der Terrasse mit ca. 21,70 m<sup>2</sup> und einem herrlichen Ausblick auf den großzügigen Garten mit ca. 164,07 m<sup>2</sup>, der auch einen ca. 12,97 m<sup>2</sup> großen Vorplatz umfasst.

### OBERGESCHOSS:

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer mit ca. 11,95 m<sup>2</sup>, ca. 14,67 m<sup>2</sup> und ca. 11,53 m<sup>2</sup>, ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Gang mit ca. 4,11 m<sup>2</sup> verbindet die Räume. Das Bad/WC mit ca. 7,12 m<sup>2</sup> bietet alle Annehmlichkeiten. Der Balkon mit ca. 10,41 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Genießen der Aussicht ein.

### DACHGESCHOSS:

Das Dachgeschoss bietet ein Schlafzimmer von ca. 19,93 m<sup>2</sup> und ein zusätzliches Badezimmer von ca. 8,81 m<sup>2</sup>. Eine Dachterrasse mit ca. 8,98 m<sup>2</sup> bietet einen spektakulären Ausblick und ist ideal zum Entspannen.

4

Etagen

5

Zimmer

2

Bäder

3

WC

1

Stellplätze

131,41 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE

# N&B REAL ESTATE

## Eckdaten

Nutzfläche	51,84 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	131,41 m <sup>2</sup>
Balkon	10,41 m <sup>2</sup>
Terrasse	30,68 m <sup>2</sup>
Garten	177,04 m <sup>2</sup>
gew. Nutzfläche	161,99 m <sup>2</sup>
Energieausweis	B
kWh/m <sup>2</sup>	44,48

1.250.000€

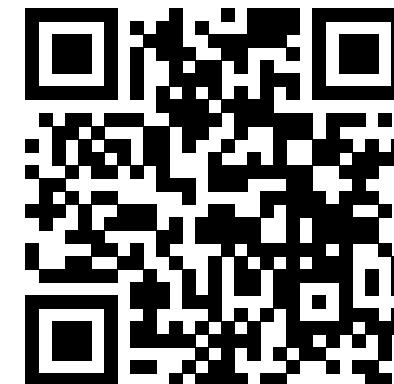
Kaufpreis

+ Monatliche Betriebskosten  
kalk. Betriebskosten 2,40€/m<sup>2</sup>  
kalk. Reparaturrücklagen Beitrag: 1,50€/m<sup>2</sup>

Mehr Informationen zu dem Grundriss



IHR ANSPRECHPARTNER  
Frau Müge Altinbas  
+43 664 22 53 140  
altinbas@nb-real-estate.at



# KAUFNEBENKOSTEN

## Maklerprovision

Netto Provison	<b>3,00%</b>
zzgl. 20% Umsatzsteuer	<b>0,60%</b>
Provision inkl. 20% Ust.	<b>3,60%</b>

## Sonstige Nebenkosten

Grundbucheintragungsgebühr	<b>1,1%</b>
Grundwerbsteuer	<b>3,5%</b>
Vertragsrichtungskosten/ Notar	<b>1,5%</b>

## Hinweisplicht

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) - Details ent-

nehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Des Weiteren möchten wir darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit gemäß (§ 5 Abs. 3 MaklerG) ausüben und dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer vorliegt.

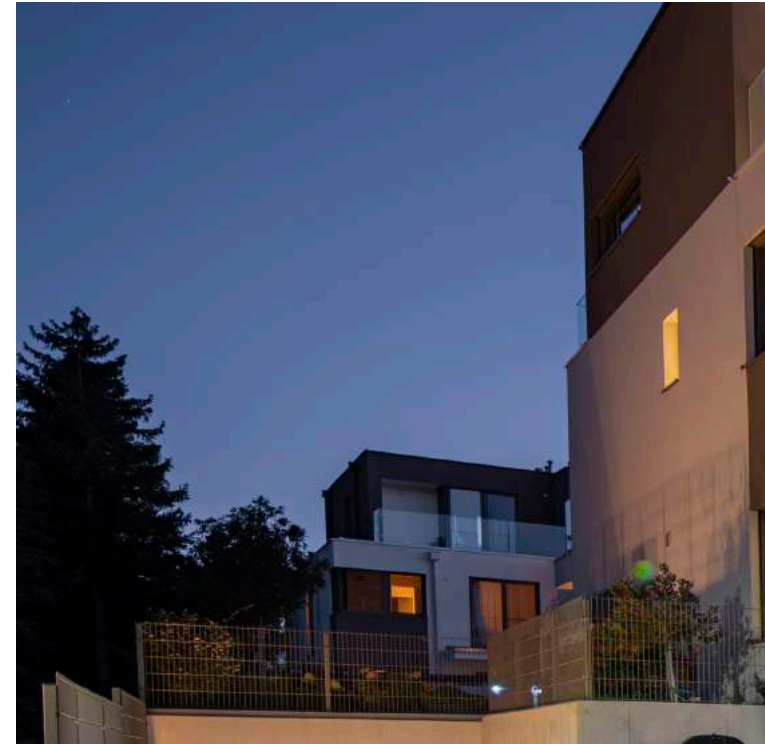






IHR WEG ZUM TRAUMHEIM

# IN NUR 6 SCHRITTEN ZU IHRER TRAUMIMMOBILIE



## **ANFRAGE**

Ihre Wunschimmobilie beginnt mit Ihrer Anfrage. Nach Eingang erhalten Sie umgehend die umfassenden Exposé-Unterlagen sowie Zugang zu unserem exklusiven Datenraum.



## **BESICHTIGUNG**

Nach dem ersten Eindruck vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin. Hier besprechen wir sämtliche Details und Unterlagen, und Sie können das Objekt persönlich erkunden.



## **RESERVIERUNG & ANPASSUNG**

Bei Interesse können Sie Ihre Traumwohnung mittels eines kostenpflichtigen Reservierungsvertrages für 4 Wochen sichern. Während dieser Zeit werden Ihre individuellen Wünsche in Bezug auf Bau- und Ausstattung, Elektro- und Grundrissplanung berücksichtigt.





## FINANZIERUNG

Während der Reservierungsphase kümmern Sie sich um die Finanzierung. Unsere Expertin, **Mag. Nadin Rieder**, unterstützt Sie dabei kostenlos und erhöht Ihre Finanzierungschancen.

## KAUFANGEBOT

Nach Abschluss der Finanzierungsmodalitäten bereiten wir ein Kaufangebot für Sie vor. Nach Ihrer Unterzeichnung senden Sie es zusammen mit den erforderlichen Unterlagen an uns zurück, und wir leiten es zur Gegenzeichnung an den Bauträger weiter.

## KAUFVERTRAG & ÜBERGABE

Nach Annahme des Kaufangebots erstellt die Notariatskanzlei den Kaufvertrag. Der Kaufpreis ist innerhalb von 10 Tagen auf das Treuhandkonto zu zahlen, die Auszahlung erfolgt in Raten. Innerhalb von 14 Tagen erfolgt die Eintragung ins Grundbuch. Nach Fertigstellung und vollständiger Zahlung wird Ihre Wohnung in zwei bis vier Wochen übergeben.

DER BAUTRÄGER

# LEON BAU REALISIERT EXKLUSIVE WOHNTRÄUME

Die LEON-BAU GmbH hat sich seit 2006 in Niederösterreich, Burgenland und Wien als seriöser Baumeister-Fachbetrieb im Luxus-Sektor etabliert. Hier wird genau auf eine detaillierte Planung und reibungslose Durchführung geachtet, um Kundenzufriedenheit auf höchstem Niveau zu garantieren. Dabei wird auch Rücksicht auf ökologische Aspekte und

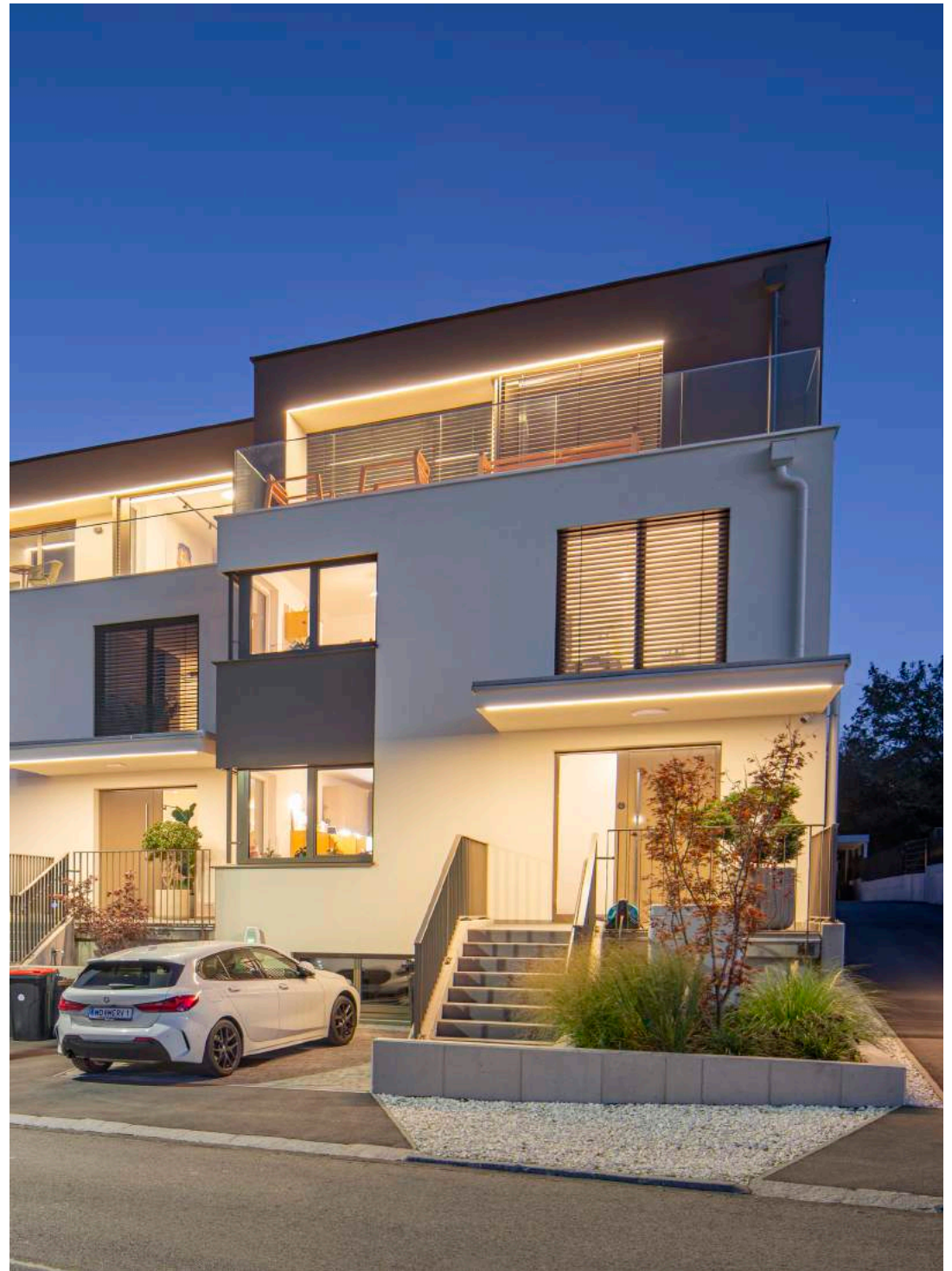
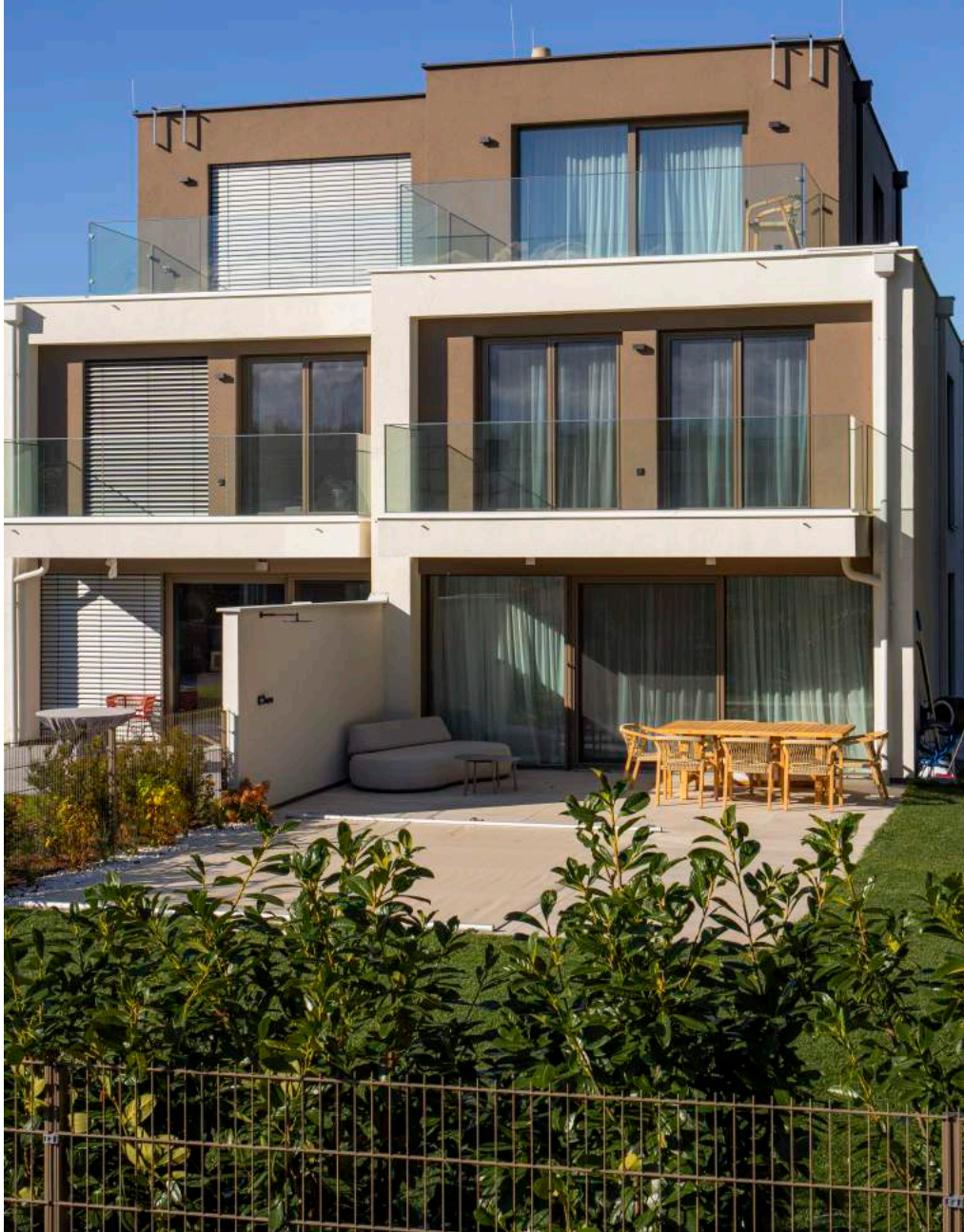
Nachhaltigkeit genommen. Als etabliertes Familienunternehmen haben Sie in LEON-BAU einen Ansprechpartner, der durch seine langjährige Erfahrung in der Branche sämtliche Leistungen abdeckt und mit höchster Zuverlässigkeit und Qualitätsbewusstsein auch individuelle Kundenwünsche realisieren kann.





# LEONBAU

GROUP





# SIE HABEN INTERESSE?

Für weitere Informationen zu dem Objekt sowie zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Unser engagiertes Team freut sich darauf, Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei der Planung und Durchführung Ihres Besichtigungstermins zu unterstützen.





# N&B REAL ESTATE



**Mag. Nadin Rieder**

Gesellschafterin & Prokuristin

+43 664 38 22 199

[rieder@nb-real-estate.at](mailto:rieder@nb-real-estate.at)



**Müge Altinbas**

Zertifizierte Immobilienberaterin

+43 664 22 53 140

[altinbas@nb-real-estate.at](mailto:altinbas@nb-real-estate.at)

Bei NB Real Estate stehen Ihre Wünsche und Träume im Mittelpunkt – mit unserer Leidenschaft, Expertise und individuellen Betreuung machen wir Ihre Wohnträume wahr.

N&B