LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



WUNDERSCHÖNES GRUNDSTÜCK MIT TRAUMHAFTEM FERNBLICK BESTLAGE IM EXKLUSIVEN SONNBERVIERTEL

VERWIRKLICHEN SIE IHREN WOHNTRAUM IN SEINER SCHÖNSTEN FORM



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen diese außergewöhnlich interessante Liegenschaft in exklusivster Wohnlage von Perchtoldsdorf vorstellen zu dürfen.

Das Grundstück mit Altbestand besticht durch seinen sensationellen und unverbaubaren Ausblick. Die äußerst gute Konfiguration der Liegenschaft lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten für die Errichtung eines exklusiven Neubaus offen.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung und stehe Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Mag. Andrea J. Löw

WOHNEN IN EXKLUSIVSTER LAGE VON PERCHTOLDSDORF LIEGENSCHAFT MIT UNVERBAUBAREM AUSBLICK

PERCHTOLDSDORF AUS DER VOGELPERSPEKTIVE

DÖRFLICHER CHARME MIT EXKLUSIVEM FLAIR – EIN HOTSPOT FÜR ALLE NATURLIEBHABER

Perchtoldsdorf liegt an der südlichen Stadtgrenze von Wien. Im Westen grenzt die Marktgemeinde an den Wienerwald. Nach der Bezirkshauptstadt Mödling ist sie der größte Ort des Bezirkes Mödling.

Perchtoldsdorf gilt als einer der begehrtesten Orte am Stadtrand von Wien. Die Wienerwaldvillen sowie die zahlreichen Heurigen verleihen dem Nobelort einen besonderen Charme.

Die Wiener Innenstadt ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto in weniger als 25 Minuten zu erreichen. Der internationale Flughafen Schwechat ist lediglich 30 Minuten entfernt.

Für die Ausbildung Ihrer Kinder sind ausreichend namhafte Schulen und Kindergärten, auch mit internationaler Ausrichtung, in der Nähe vorhanden.

Das vielfältige Freizeitangebot wie Eislaufplatz, öffentliches Frei- und Hallenbad, Wanderwege durch die Weinberge, Sportvereine, Tennisplätze und vieles mehr lassen keine Wünsche offen.

DAS SONNBERGVIERTEL

SCHÖNE WOHNLAGE MIT EINEM NATURPARADIES VOR DER HAUSTÜRE

Die Lohnsteinstraße liegt im Sonnbergviertel, einer der besonders reizvollen und etablierten Wohnlagen.

Das Sonnbergviertel zeichnet sich durch eine ruhige, und grüne Umgebung aus. Gepflegte Einfamilienhäuser, Villen und großzügige Gärten prägen das Umfeld und verleihen der Lage einen gewachsenen, hochwertigen Charakter.

Ein besonderes Privileg dieser Mikrolage ist die Nähe zur Perchtoldsdorfer Heide. Der Zugang zur weitläufigen Heide- und Naturlandschaft liegt direkt vor der Haustüre. Von hier eröffnet sich ein weit verzweigtes Netz an Spazier-, Lauf- und Wanderwegen in Richtung Wienerwald, Parapluieberg und Kammersteinerhütte. Damit verbindet das Sonnbergviertel zwei Qualitäten, die in dieser Form nur selten zusammentreffen: die Nähe zur urbanen Infrastruktur des Großraums Wien und gleichzeitig ein naturnahes Wohngefühl.

„Ein Platz mit unverbaubarem Fernblick –
heute und für Generationen"



INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK
Lohnsteinstraße 32/ Hablestraße 5, 2380 Perchtoldsdorf

Grundstücksfläche	ca. 1.338 m²
Einlagezahl	1889
Grundstücksnummer	2451/16
Bestand	Altbestand
Energieausweis	wird vor Kaufvertragserstellung übergeben
Flächenwidmung	Bauland Wohngebiet, maximal 2 Wohneinheiten
Bebauung	Bauklasse I und II, offene Bauweise, 25% Bebauungsdichte,
Highlights	Prestigeträchtige Lage von Perchtoldsdorf Atemberaubender Blick Gute Bebaubarkeit aufgrund der Hanglage
Kaufpreis	EUR 1.600.000, –
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

DIE LIEGENSCHAFT

Errichtung eines exklusiven Ein – oder Zweifamilienhauses

Auf dem ca. 1.338 m² großen Grundstück befindet sich ein Haus aus den sechziger Jahren. In den weiteren Jahren wurde das Objekt erweitert. Heute befindet sich das Haus in einem abbruchreifen Zustand.

Das Grundstück hat zwei Zufahrtsmöglichkeiten, von der Lohnsteinstraße sowie der Hablegasse. Die Errichtung von zwei exklusiven Wohneinheiten bietet sich daher ebenfalls an.

Die Liegenschaft hat eine Breite von ca. 21 Metern und eine Länge von ca. 65 Metern.

Das Grundstück weist folgende Eckdaten auf:

- Bauland Wohngebiet - eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten
- Bauplatz Bauklasse I, II
- 25% bebaubar
- Offene Bauweise
- Erhaltungswürdiges Altortgebiet Cottage



IMPRESSIONEN

Ein besonderer Platz für ein besonderes Wohnprojekt









Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne folgende Dokumente zukommen:

- Grundbuchsauszug
- Bestandspläne
- Behördliche Genehmigungen
- Weitere Fotos
- Video

Wir freuen uns Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft vor Ort zeigen zu dürfen!



VERMITTLUNGSPROVISION & RECHTLICHE HINWEISE

Die Käuferprovision beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Bei den Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen.

Im Interesse des Abgebers bitten wir um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde.
Besichtigungen und Kontaktaufnahme sind ausschließlich über Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH zu vereinbaren und durchzuführen.
Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zwischen Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH als Makler und dem Auftraggeber besteht. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der guten Ordnung halber weisen wir noch darauf hin, dass unser Honorar bei Abschluss eines Kaufvertrages gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 und Maklergesetz in der jeweils gültigen Fassung 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen wird, und bei Abschluss des vermittelten Vertrages sofort zur Zahlung fällig ist. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 4% p.a. als vereinbart.
Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung 1996 in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Nebenkostenübersicht.

Für internationale Kunden gilt jedenfalls auch österreichisches Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist Innsbruck.
Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist ab 01.12.2012 vom Abgeber spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Abgeber wurde vom Makler über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz zur Bekanntgabe der Kennwerte Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergie-Effizienz Faktor (fGEE) aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME!

T +43 664 344 24 04
office@lrp-immobilien.com

Lohnsteinstrasse 50 . 2380 Perchtoldsdorf
Vordergrub 13 . 6370 Kitzbühel