

# **Traumhafte Jahrhundertwendevilla in GRUENRUHELAGE und viel Potenzial**



Titelbild

**Objektnummer: 1858/10153**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa             |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2380 Perchtoldsdorf      |
| <b>Baujahr:</b>          | 1905                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 155,00 m²                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 211,00 m²                |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 155,00 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                        |
| <b>Bäder:</b>            | 2                        |
| <b>WC:</b>               | 2                        |
| <b>Garten:</b>           | 550,00 m²                |
| <b>Keller:</b>           | 16,00 m²                 |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 749.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3.0% plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Wurmetzberger**

Netmakler – Amadeus Immobilien GmbH  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien



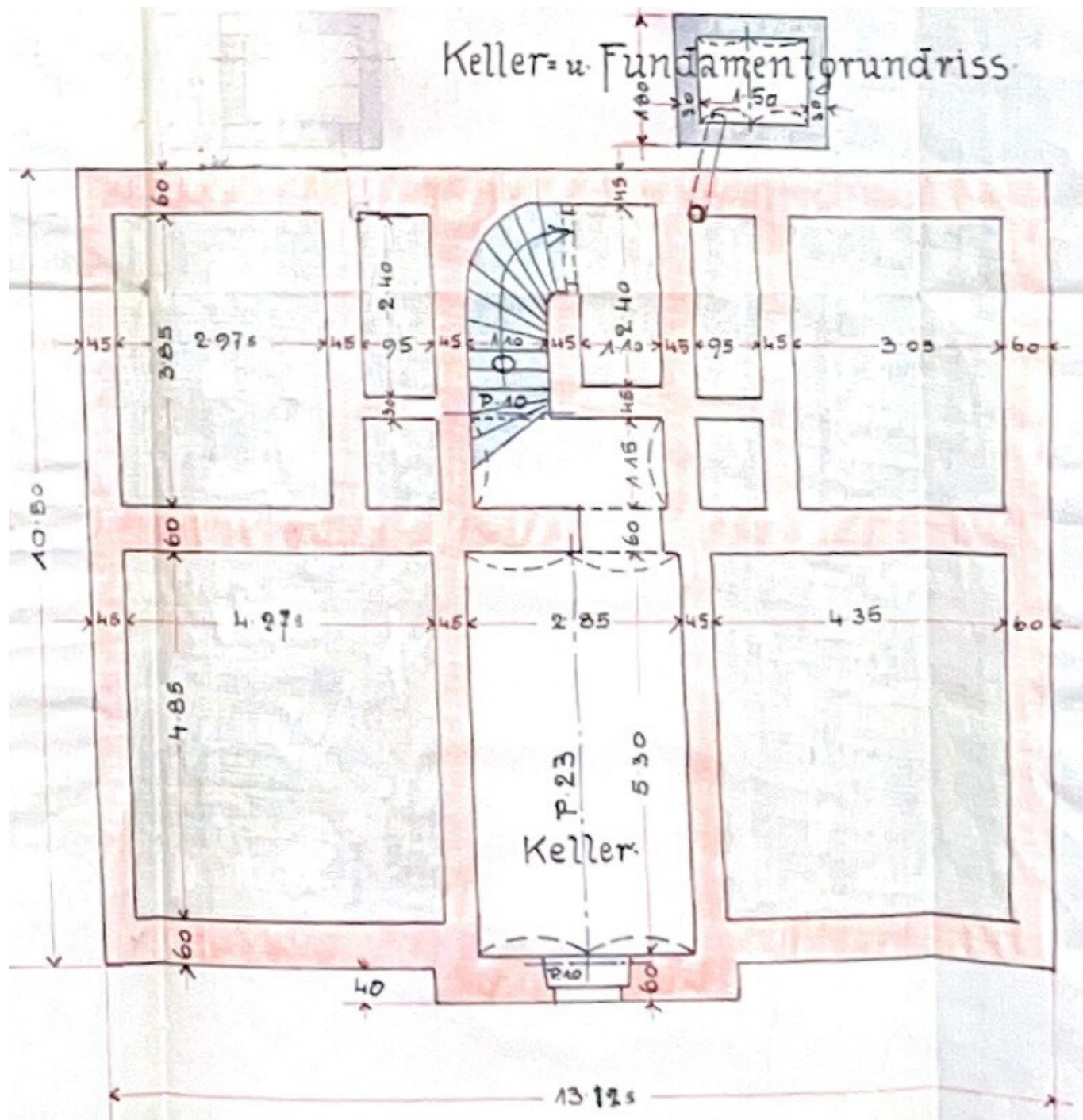




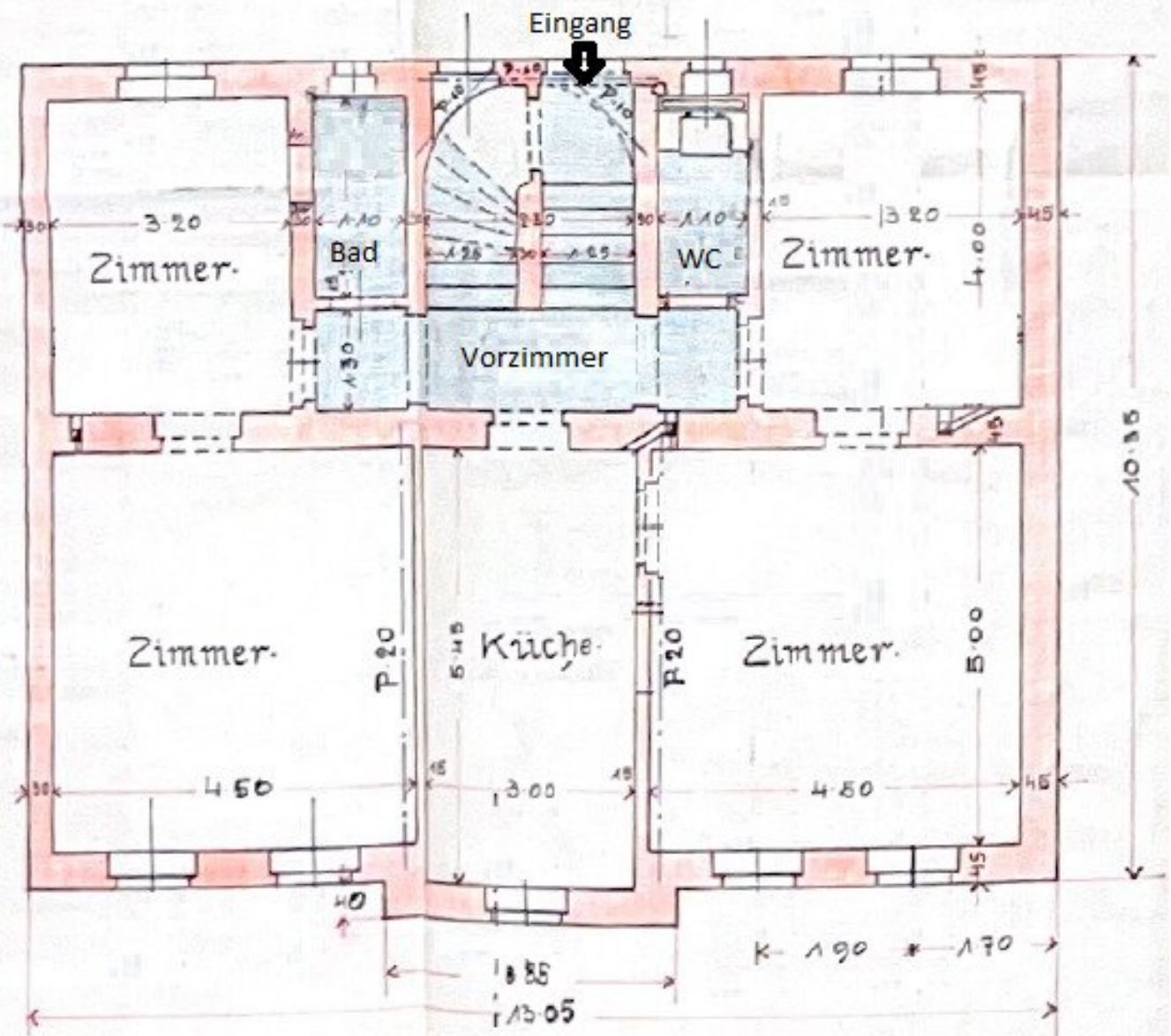




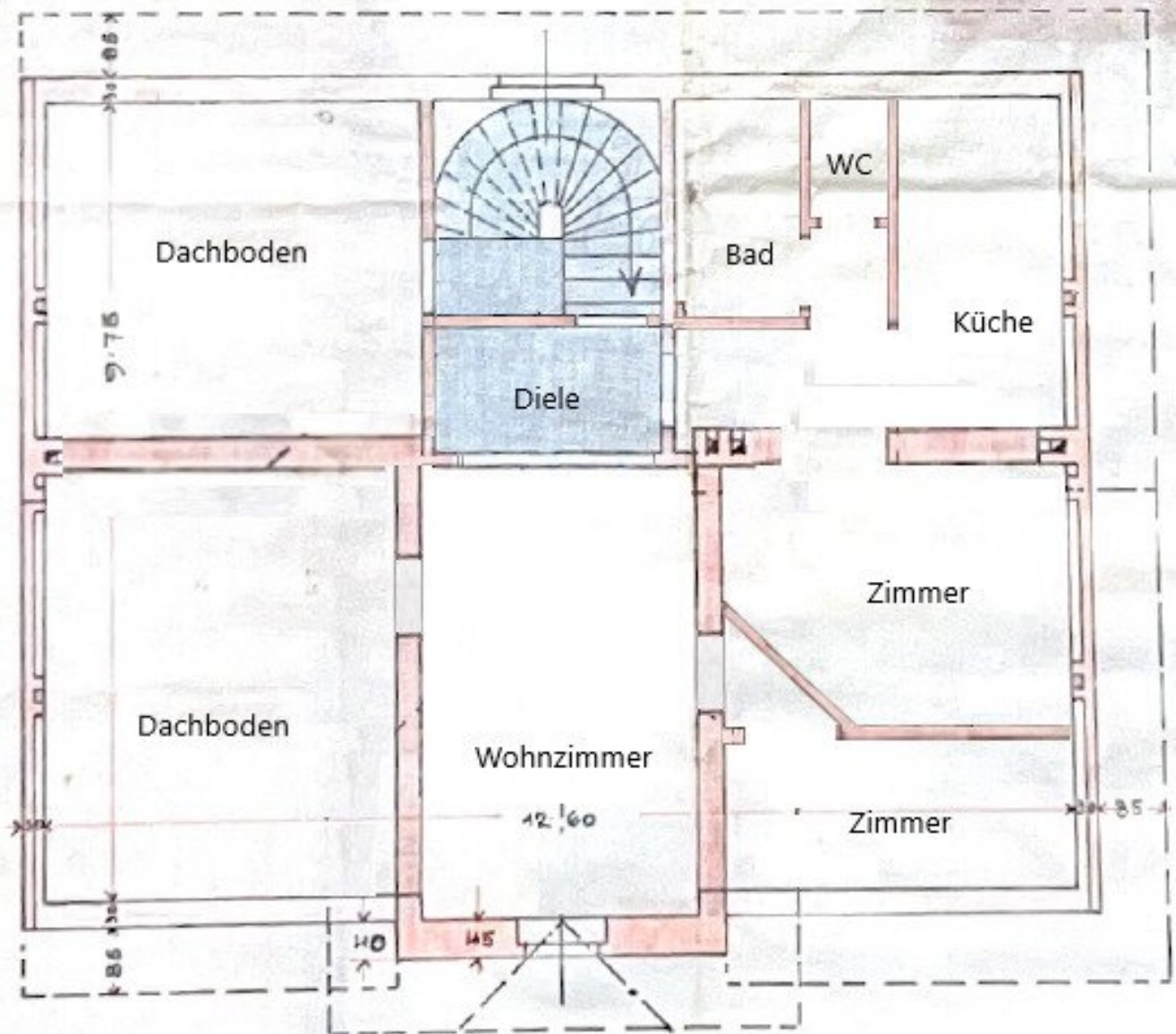
# Keller- u. Fundamentgrundriss



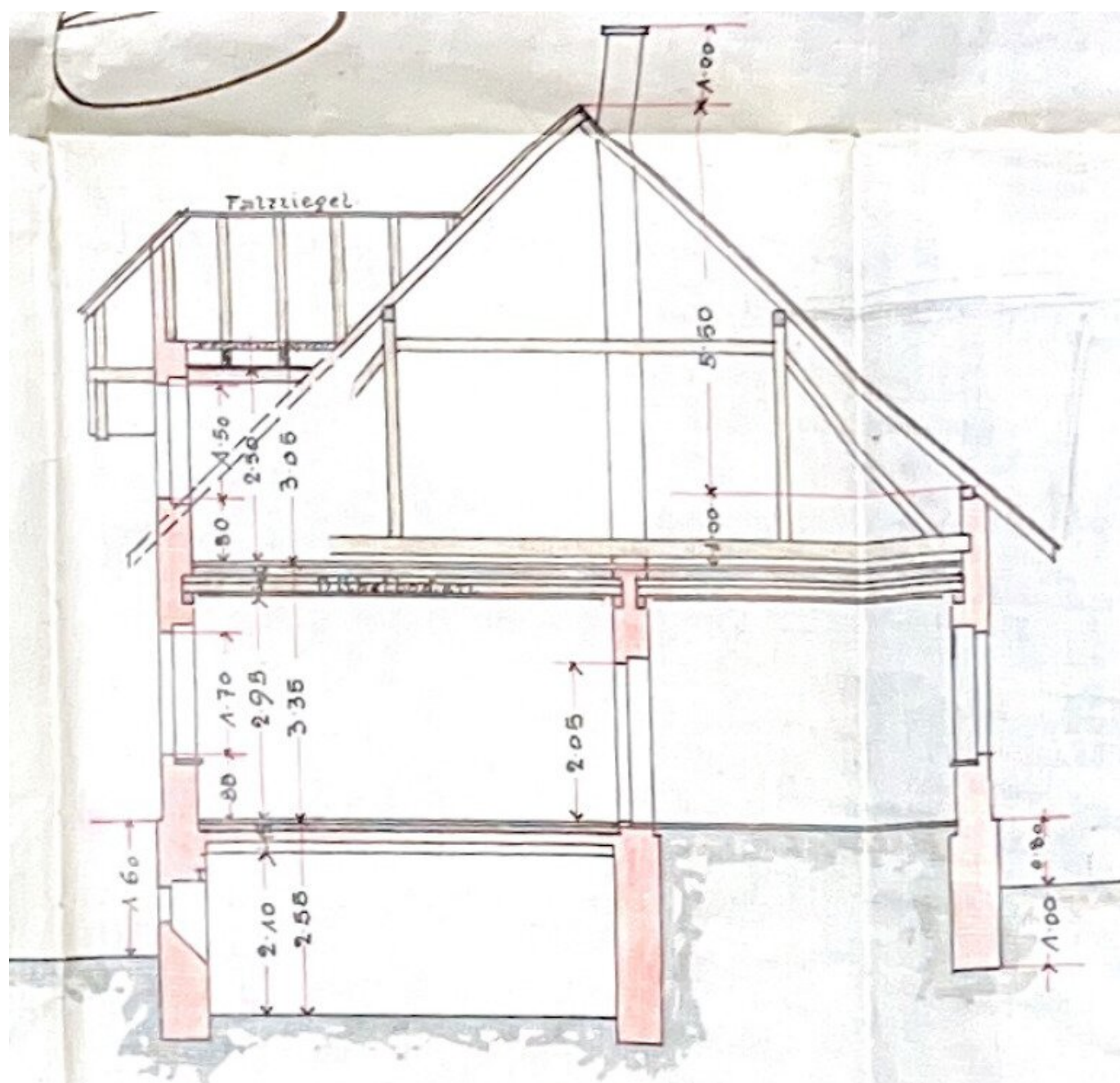
# Ebeneerdgrundriss.



# Dachbodengrundriss









# Objektbeschreibung

## Traumhafte Jahrhundertwendevilla in Grünruhelage in Perchtoldsdorf – Lage & Wertpotenzial

Entdecken Sie diese charmante Jahrhundertwendevilla in einer der begehrtesten Lagen rund um Wien. Das großzügige **Grundstück von 713 m<sup>2</sup>** befindet sich am **Ende einer ruhigen Sackgasse, direkt am Waldrand** – perfekt für alle, die Natur und Ruhe schätzen.

Die Villa besticht nicht nur durch ihren einzigartigen Altbaucharme, sondern bietet auch hervorragende Voraussetzungen für eine wertsteigernde Sanierung. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die auf Substanz, Lage und Zukunftsperspektive setzen.

### Highlights:

- Einzigartige Jahrhundertwendevilla mit viel Charme und Charakter
- Ruhige Grünlage am Waldrand, Sackgasse ohne Durchzugsverkehr
- Großzügiges Grundstück, mit 713 m<sup>2</sup> in gefragter Wohngegend
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit nachhaltigem Wertpotenzial

### Lage & Infrastruktur:

Perchtoldsdorf gilt als eine der gefragtesten Gemeinden rund um Wien. Die Nähe zur Natur, traditionelle Heurigenkultur und schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt (A1, A2, A21 sowie Bus- und Bahnverbindungen) machen diesen Standort besonders lebenswert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Objektbeschreibung:

Die im Jahr 1905 erbaute Villa ist ein echtes Juwel mit viel Potenzial. Sie befindet sich am Ende einer nur für Anrainer befahrbaren Sackgasse und grenzt direkt an ein Waldgebiet – eine seltene Gelegenheit für Naturliebhaber. Die gegenüberliegenden Bahnschienen sind außer Betrieb und werden nur noch für nostalgische Fahrten genutzt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohneinheit mit folgendem Grundriss:

- Vorzimmer / Stiegenhaus
- Küche

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer
- Bad
- WC

Das Dachgeschoss bietet eine ca. 55 m<sup>2</sup> große Wohneinheit mit:

- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Bad
- WC

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss noch zwei Dachbodenräume mit ca. 40m<sup>2</sup>.

Das teilunterkellerte Haus wurde im Laufe der Jahre saniert, unter anderem mit neuen Zwischendecken, Fassadenanstrich, Dachdeckung, Fenstertausch und den Einbau neuer Gasthermen. Ein Haus mit Substanz und Charakter, das mit sorgfältiger Sanierung zu einem echten Schmuckstück werden kann, sei es als großzügiges Eigenheim oder als werterhaltende Anlage für kommende Generationen.

### **Grundstück & Bebauung:**

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen, mit maximal 2 Wohneinheiten, offener und gekuppelter Bauweise, Bauklasse I und II sowie einer Bebauungsdichte von 25%.

Weitere Informationen, Fotos und Grundrisse finden Sie auf unserer Homepage unter [www.netmakler.at](http://www.netmakler.at) mit Eingabe der Objektnummer: 1858/10107.

**Kontakt:** Bei Fragen oder Interesse wenden Sie sich gerne an Herrn Manuel Wurmetzberger:



E-Mail: wurmetzberger@netmakler.at

Telefon: 0676 / 69 88 130

**Hinweis:** Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. verrechnet.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap