

**WOHNEN & ARBEITEN UNTER EINEM DACH –
ARCHITEKTEN-VILLA MIT ORDINATIONSBEREICH, POOL
& GARTEN IN PERCHTOLDSDORF ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618630

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Wohnfläche:	360,00 m ²
Nutzfläche:	550,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Garten:	795,00 m ²
Keller:	90,00 m ²
Kaufpreis:	2.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

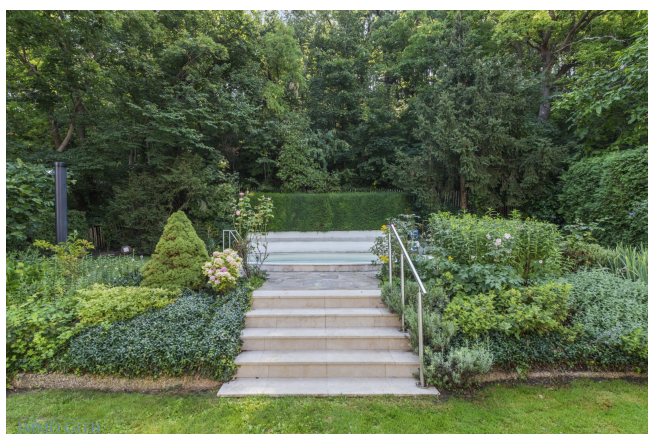
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























Objektbeschreibung

WOHNEN & ARBEITEN UNTER EINEM DACH – ARCHITEKTEN-VILLA MIT ORDINATIONSBEREICH, POOL & GARTEN IN PERCHTOLDS DORF ZU KAUFEN!

Sie suchen eine außergewöhnliche Architekten-Villa, die stilvolles, lichtdurchflutetes Wohnen mit der Möglichkeit zum Arbeiten von zuhause vereint? In ruhiger Hanglage – mit sonnigem Garten, Pool, Wintergarten, PV-Anlage, Luft-Wärmepumpe, Sauna, Galerie und hochwertiger Ausstattung? Dann ist dieses exklusive Objekt in der Hochbergstraße 5, Perchtoldsdorf genau das Richtige für Sie!

Die Highlights auf einen Blick:

- **Grundstück:** ca. 1.100 m² – sonniger, uneinsichtiger Garten (ca. 795 m²) mit Pool und Lounge-Area
- **Flächen:** Wohnfläche ca. 360 m², Ordination/Praxisteil ca. 180 m², Keller ca. 90 m² – **gesamte Nutzfläche ca. 550 m²** auf 3 Ebenen
- **Nutzung:** Wohnen & Arbeiten – eigener Bereich im unteren Geschoss (z. B. Praxis, Atelier, Büro oder Einliegerwohnung)
- **Zimmeranzahl:** insgesamt 8 Zimmer + Nebenräume
- **Ausstattung:**
 - Großzügiger Wohnsalon mit offener Galerie & Wintergarten
 - 2 Küchen: Teeküche im unteren Bereich & hochwertige Einbauküche im Wohnbereich
 - Wellnessbereich mit Sauna, Dusche & WC
 - Weinkeller, Haustechnikraum, Waschküche
 - 2 große Büros / Arbeitsräume
 - 3 Schlafzimmer im Obergeschoss – eines mit Ensuite-Bad & begehbarem Kleiderschrank

- Zusätzlich: weiteres Badezimmer mit Dusche & separates WC
- Pool, Gartenlounge & herrliche Grünfläche
- **Energie & Technik:** Heizung mittels effizienter Luft-Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage am Dach zur Eigenstromversorgung
- **Parken:** Garage, Carport, Stellplätze
- **Baujahr/Architektur:** Hochwertige Architekten-Villa mit klarer Formensprache, durchdachter Raumaufteilung & großzügigem Lichteinfall

Das Objekt im Detail:

Die Villa wurde in durchdachter Hanglage errichtet und verfügt über drei Ebenen. Der Hauseingang befindet sich auf Straßenniveau, von wo man in den großzügigen Entreebereich im unteren Geschoss gelangt – ein idealer Empfang für Besucher oder Klienten. Dieser Bereich wurde bislang als Praxis genutzt und ist über einen eigenen Zugang separat begehbar, eignet sich jedoch ebenso gut als Wohnbereich für Gäste, ein Atelier oder eine Einliegerwohnung. Hier finden sich zwei großzügige Zimmer (z. B. Büro oder Ordination), eine praktische Teeküche, der Wellnessbereich mit Sauna, Dusche & WC, ein stilvoller Weinkeller sowie Technikräume und Waschküche.

Über das innenliegende Stiegenhaus erreicht man das obere Geschoss, das gartenseitig auf Erdgeschossniveau liegt und den zentralen Wohnbereich bildet. Hier öffnet sich der lichtdurchflutete Wohnsalon mit offener Galerie zur Terrasse, in den wunderschön gestalteten Garten mit Pool, Wintergarten und Lounge-Area – ein Ort für entspannte Stunden und stilvolle Gastlichkeit. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Bewirten ein, der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit Wintergarten bietet ein einzigartiges Raumgefühl.

Im oberen Stockwerk befinden sich die privaten Räume: drei Schlafzimmer, eines davon mit Ensuite-Badezimmer und begehbarem Kleiderschrank, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC. Das gesamte Haus überzeugt durch klare Architektur, viel Tageslicht, hochwertige Materialien und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in einer gefragten Wohngegend von Perchtoldsdorf, in ruhiger Lage mit rascher Anbindung an Wien. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie das historische Zentrum mit seiner lebendigen Heurigenkultur sind schnell erreichbar. Die nahegelegene Perchtoldsdorfer Heide und der Wienerwald bieten exzellente Naherholungsgebiete direkt vor der Haustür.

Kosten:

- **Kaufpreis:** € 2.750.000,–
- **Kaufnebenkosten:** ca. 9 % vom Kaufpreis (inkl. 3,6 % Maklerhonorar)

Relevante Unterlagen (u. a. Abgaben/Gebühren) liegen vor und werden bei Interesse gerne übermittelt.

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:067619381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap