

**AUSSERGEWÖHNLICHE und GROSSZÜGIGE VILLA mit  
TRAUMBLICK ÜBER PERCHTOLDSDPRF!**



**Objektnummer: 5829/1037**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m²
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	1.700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dejan Stanisavljevic**

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

T +436503110002

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











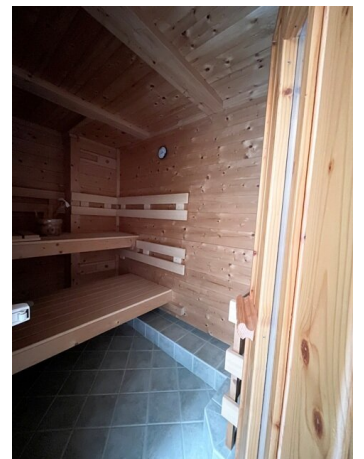


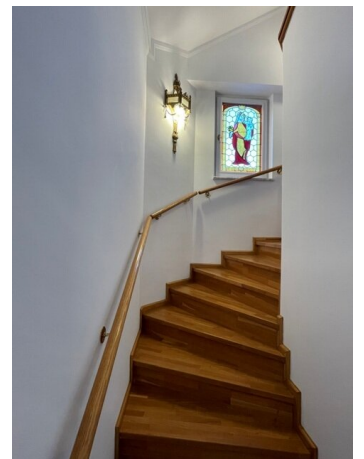












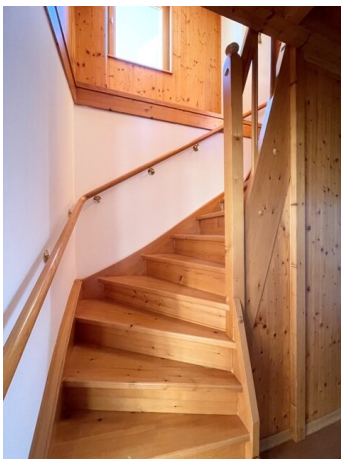






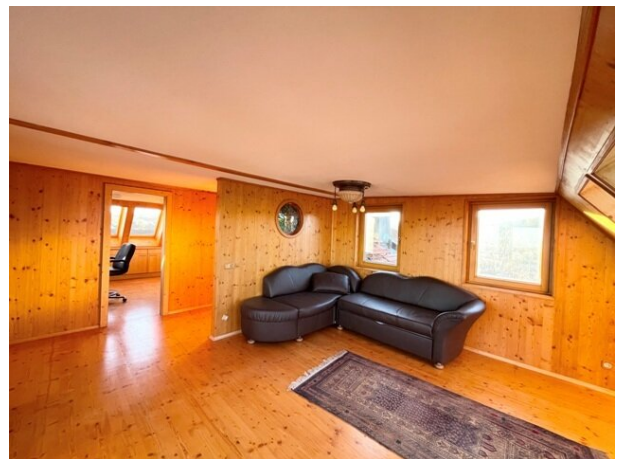














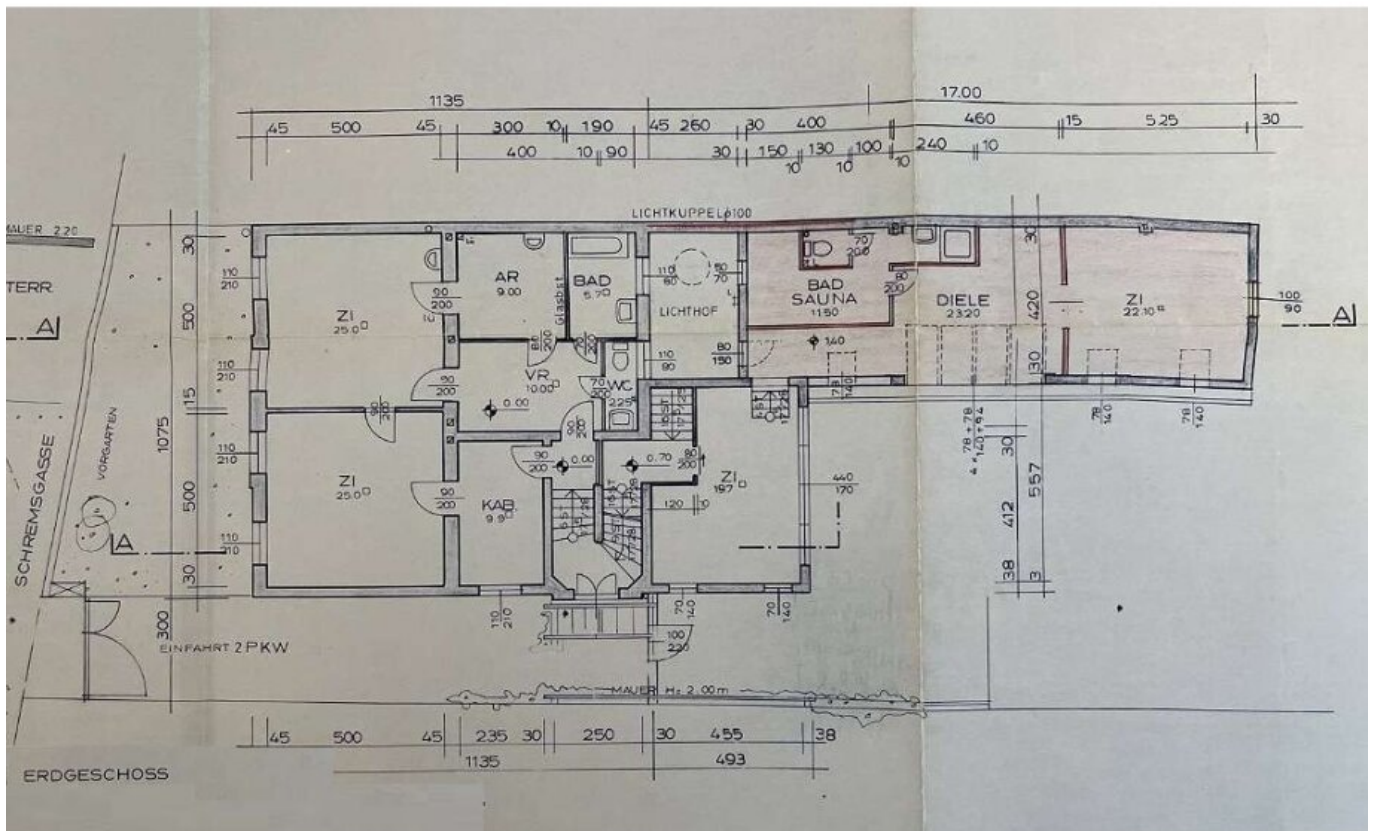




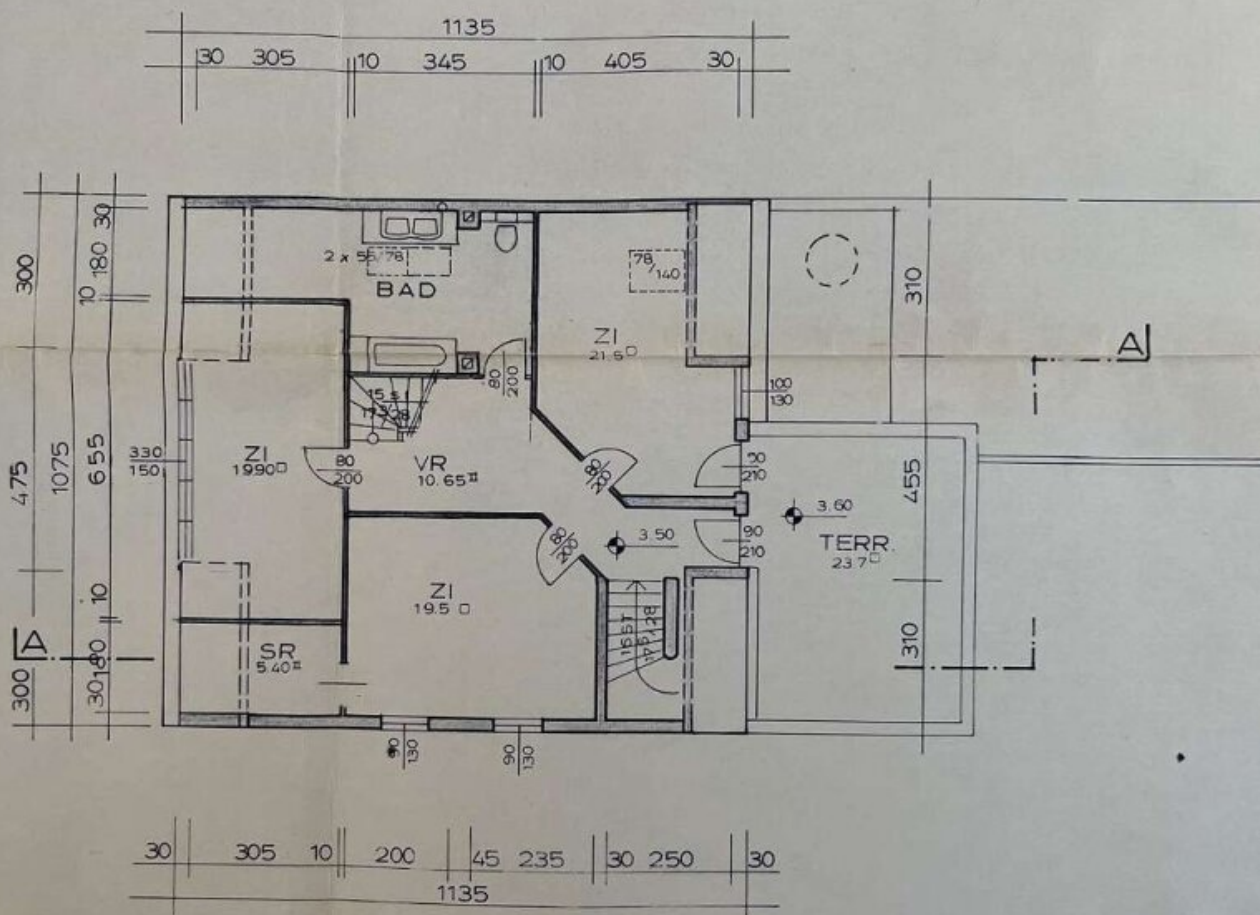




# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

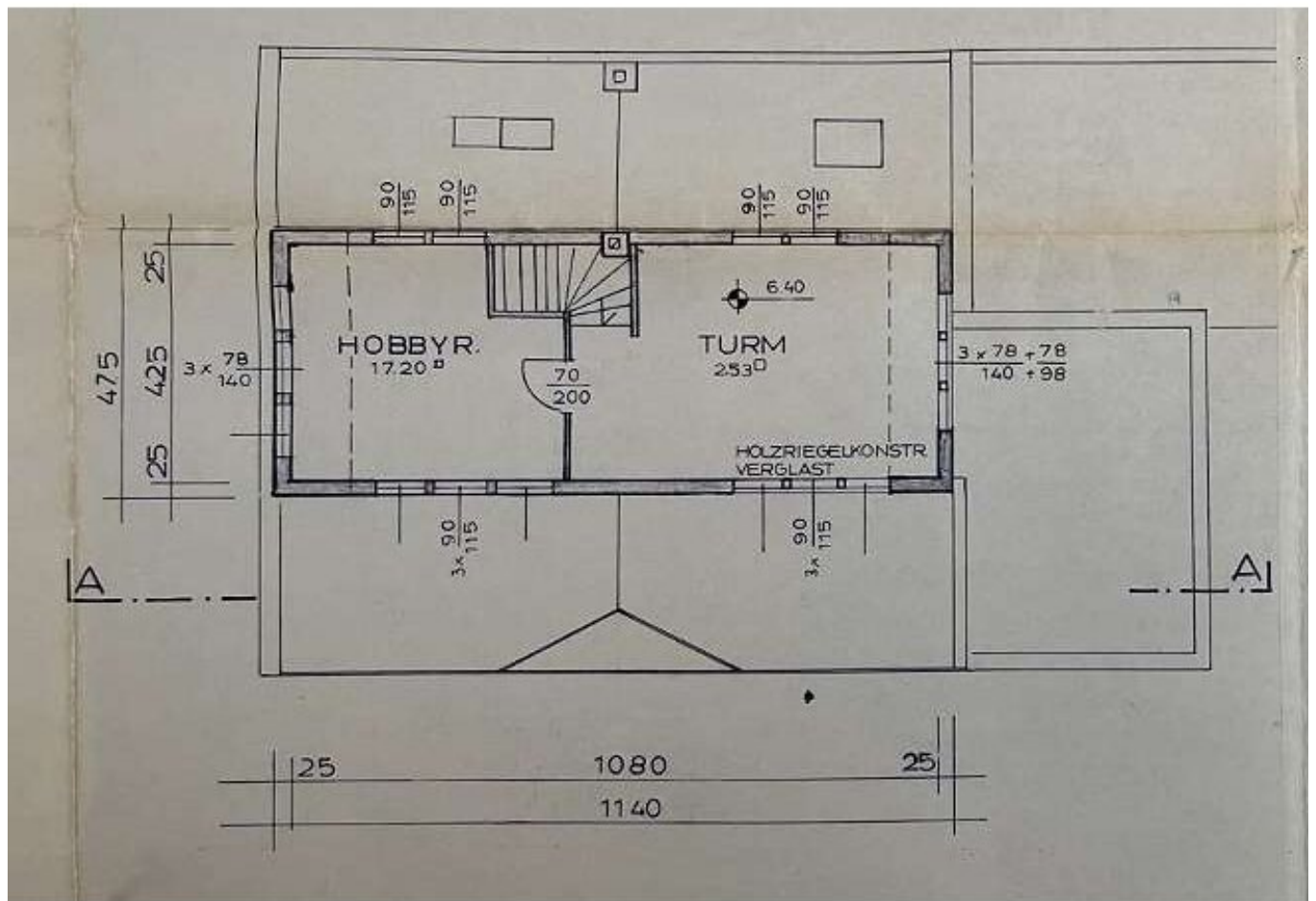


# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



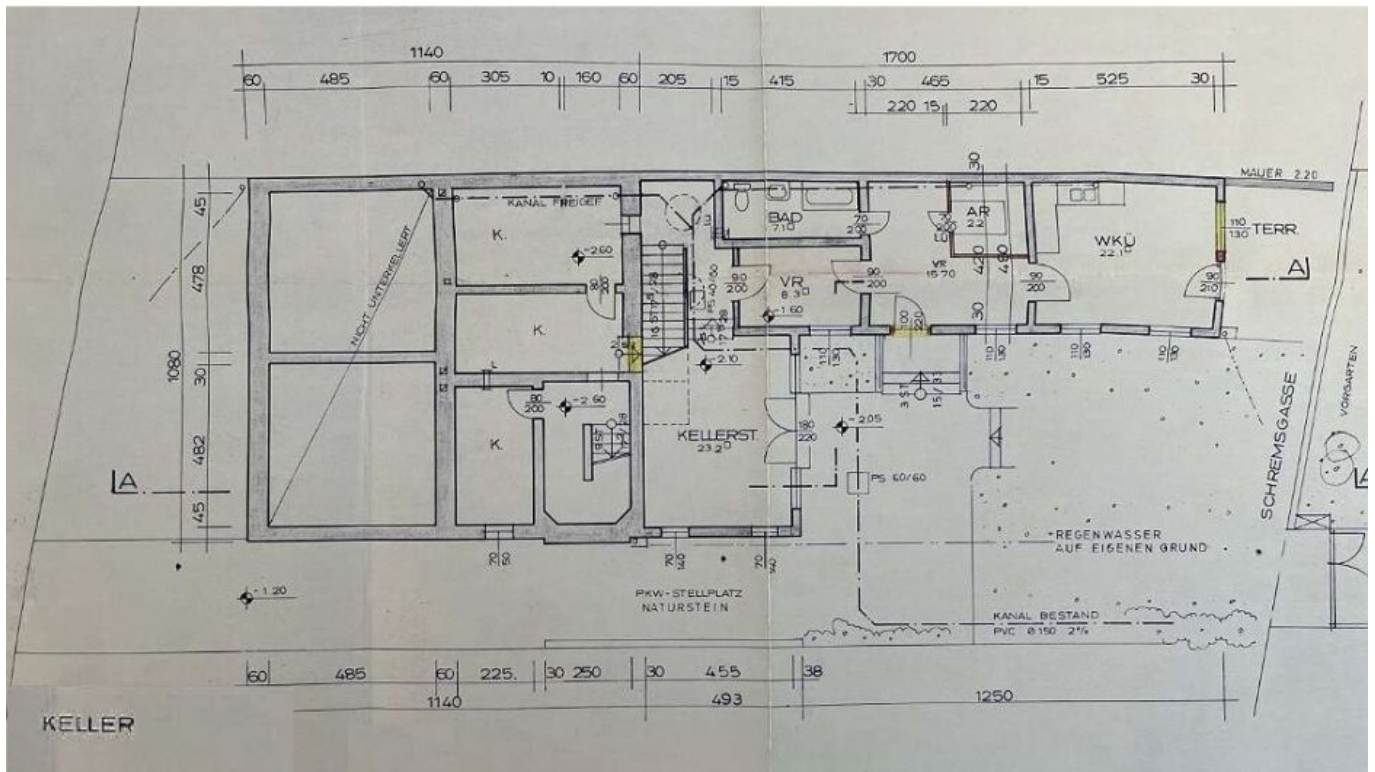
DACHGESCHOSS

# GRUNDRISS - TURM





# GRUNDRISS KELLER



## Objektbeschreibung

Die angebotene, sehr großzügige Villa hat eine Wohnfläche von rund 400m<sup>2</sup> und verfügt über zwei Zugangsmöglichkeiten und auch zwei separate Eingangsbereiche. Eine perfekte Lösung für um Arbeiten und Wohnung zu vereinen!

Eingebettet in einen sehr schön begrünten Garten auf einem ca. 1.046m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Villa einen traumhaften Ausblick über Perchtoldsdorf bis nach Wien.

Erschlossen ist die Liegenschaft von zwei Straßenseiten, einmal über die Gartenseite und einmal über die Garage und das Carport mit 3 PKW-Stellplätzen.

Die großzügige Wohnfläche bietet viel Platz und Privatsphäre für die ganze Familie aber auch genügend Raum um sich einen Arbeitsbereich zu schaffen.

### Raumaufteilung:

**Im Erdgeschoß** befindet sich Eingangsbereich mit einem zentralen Vorraum, eine Wohnküche mit einem gemütlichen Kachelofen sowie dem Ausgang zu einer Terrasse, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Gartenterrasse, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Abstellraum.

**Im 1. Obergeschoß** befindet sich ein separat begehbare Bereich mit zwei hellen und freundlichen Räumen, einem WELLNESSBEREICH mit Sauna und viel Stauraum.

Ein Halbstock darüber befinden sich drei weitere Zimmer, eines verfügt über einen eigenen Schrankraum mit Wandtresor und eines der Zimmer hat eine Zugang zu einer sehr großzügigen Terrasse mit herrlichen Ausblick. Ebenso auf verfügt die Etage über ein großzügiges Badezimmer.

**Das TURMGESCHOSS** bietet einen **TRAUMHAFTEN AUSBLICK** über ganz Perchtoldsdorf bis nach Wien. Dieser sehr besondere Bereich bietet ausreichen Platz für Ihre Gäste, als Hobby-Raum oder für Ihr Home-Office.

**Die Villa ist teilunterkellert**, hier befindet sich ein praktischer Wirtschaftsraum und die Gastherme sowie weiterer Stauraum.

**Es erwartet Sie eine außergewöhnliche Liegenschaft in der sich verschiedenste Wohnträume verwirklichen lassen!** Großzügiges Wohnen mit der ganzen Familie oder Arbeiten & Wohnen in tollem Ambiente.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und **lassen Sie sich inspirieren!**

**Der Kaufpreis liegt bei Euro 1.700.000.-** lasten- und bestandsfrei

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis plus 20% MwSt.

**Heizwärmebedarf** HWB 146 Kennzahl D, fGEE: 1,66 Kennzahl C

Gerne stehe ich Ihnen zur Vereinbarung einer Besichtigung unter **0650 3110002, Dejan Stanisavljevic** zur Verfügung

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Auf die gesetzliche Vorlage eines Energieausweises wurde der Eigentümer ausdrücklich hingewiesen. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m



Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap