

VILLA MIT 1.350 M² GRUND NAHE PERCHTOLDSDORF



Objektnummer: 6352/2533

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	270,00 m ²
Nutzfläche:	500,00 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	900,00 m ²
Keller:	190,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 199,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	1.950.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 664 4515855

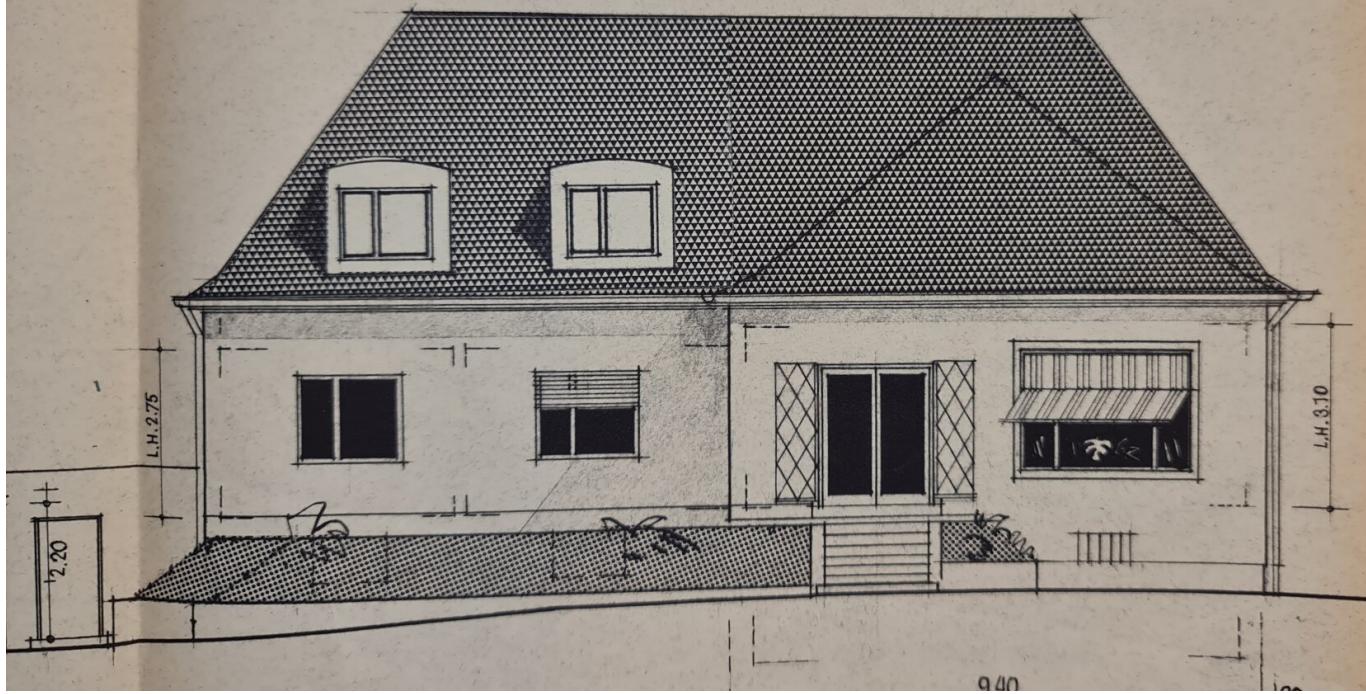
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

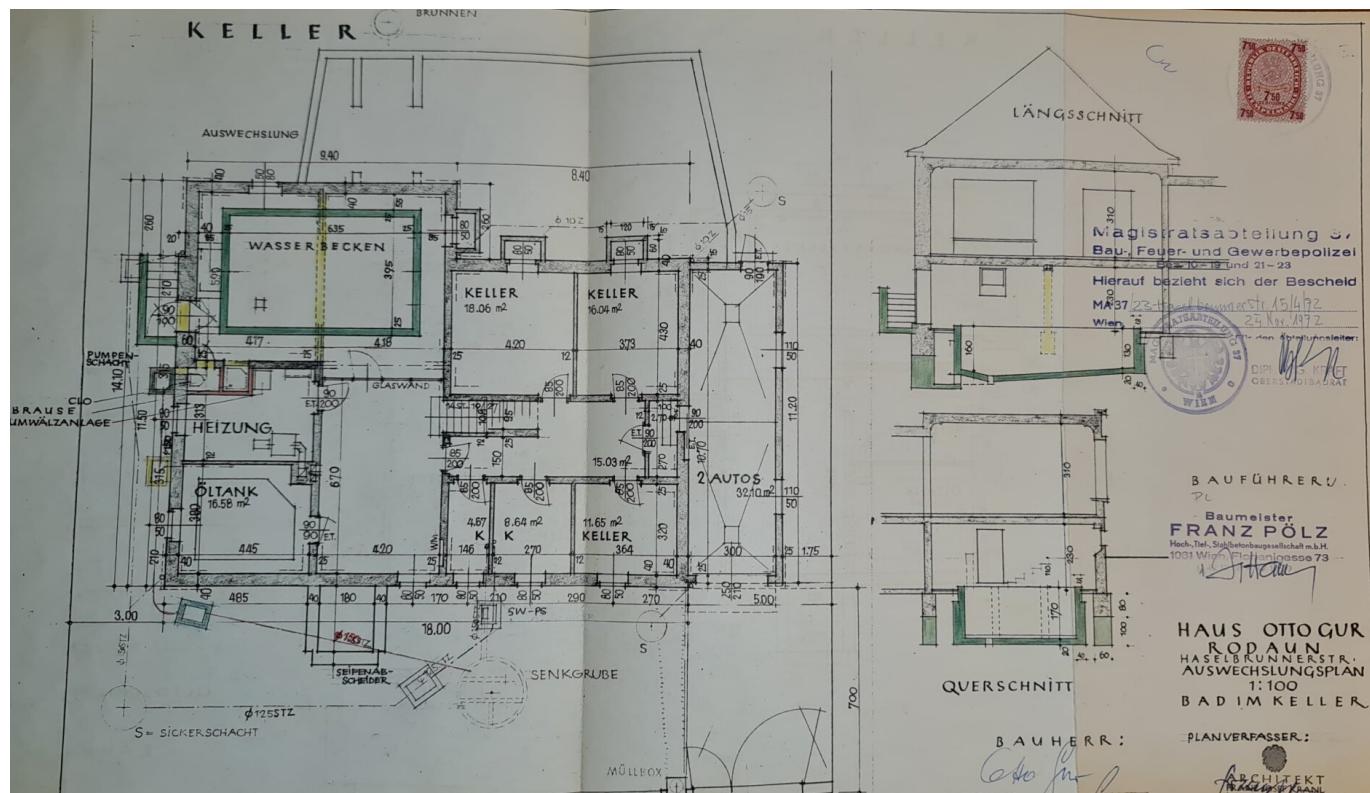




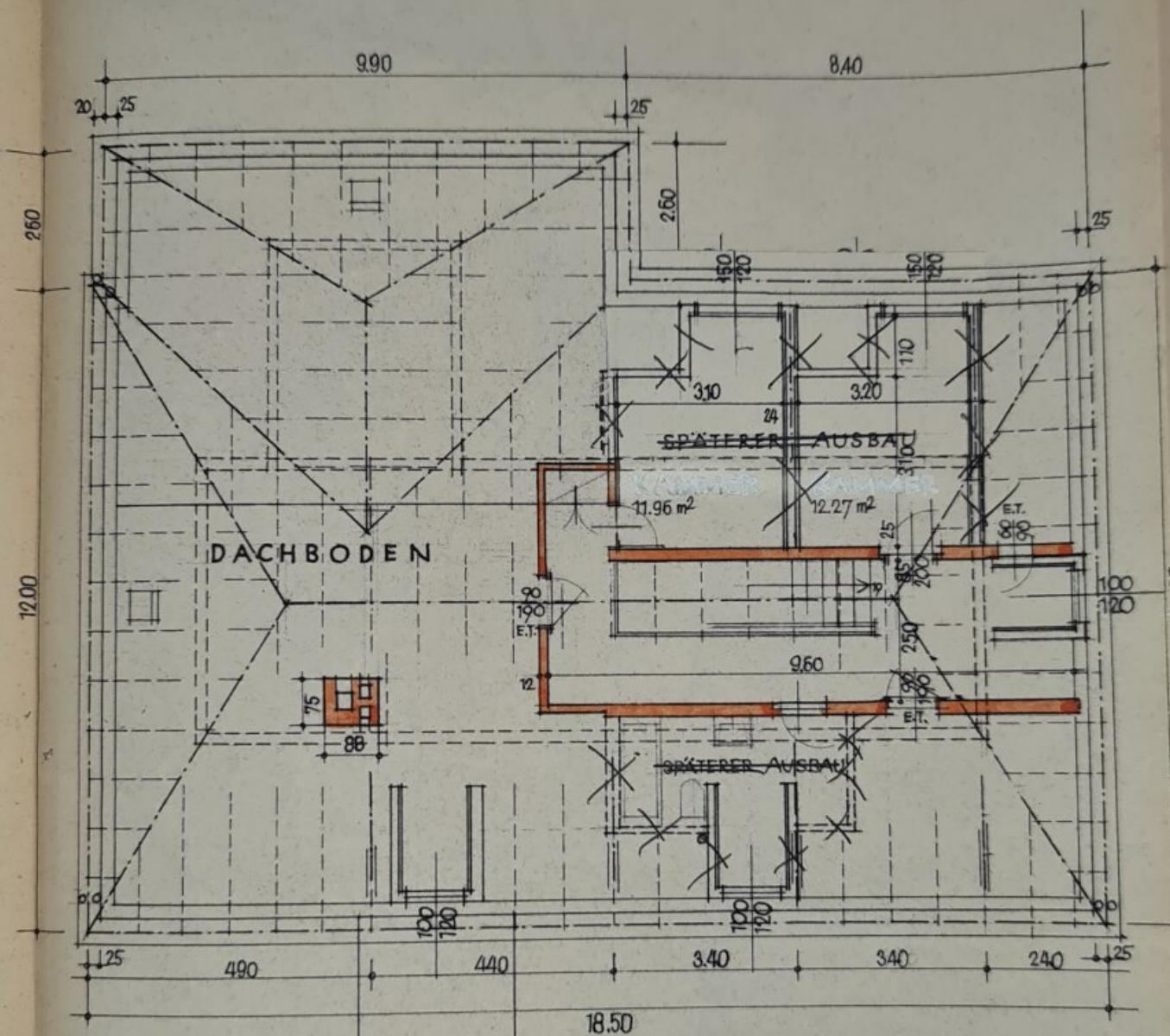


SÜD-GARTENSEITE





D A C H G E S C H O S S



FUSSBÖDEN:

KELLER: BETON BÖDEN, PELASTER U PVC

WONN: HOLZEUSSBÖREN

WE DIEL E SCHRANKR · PFLASTER u PVC

W., DIELLE, SCHRANKE: PLASTERKÜPFER
BAD-BRAUSE-WC : PLATTENPLASTER

BAD, BRAUSE, WC : PLATTENFESTMauer
DACHB. : SCHLACKENRETON FESTMAYER

DACHB : SCHLACKENBETONPFLESTER
KEULENGLASZAKUNIGSTEIN/STEEN

KELLERSTIEGE: KUNSTSTEINSTUFEN
FESCH TREPPEN TRÄTESTUEN EICHE

GESCH.TREPPE TRITTSTUFEN EICH AUF LAUERPLATTE

VERBAUTE FLÄCHE 233,00 m²

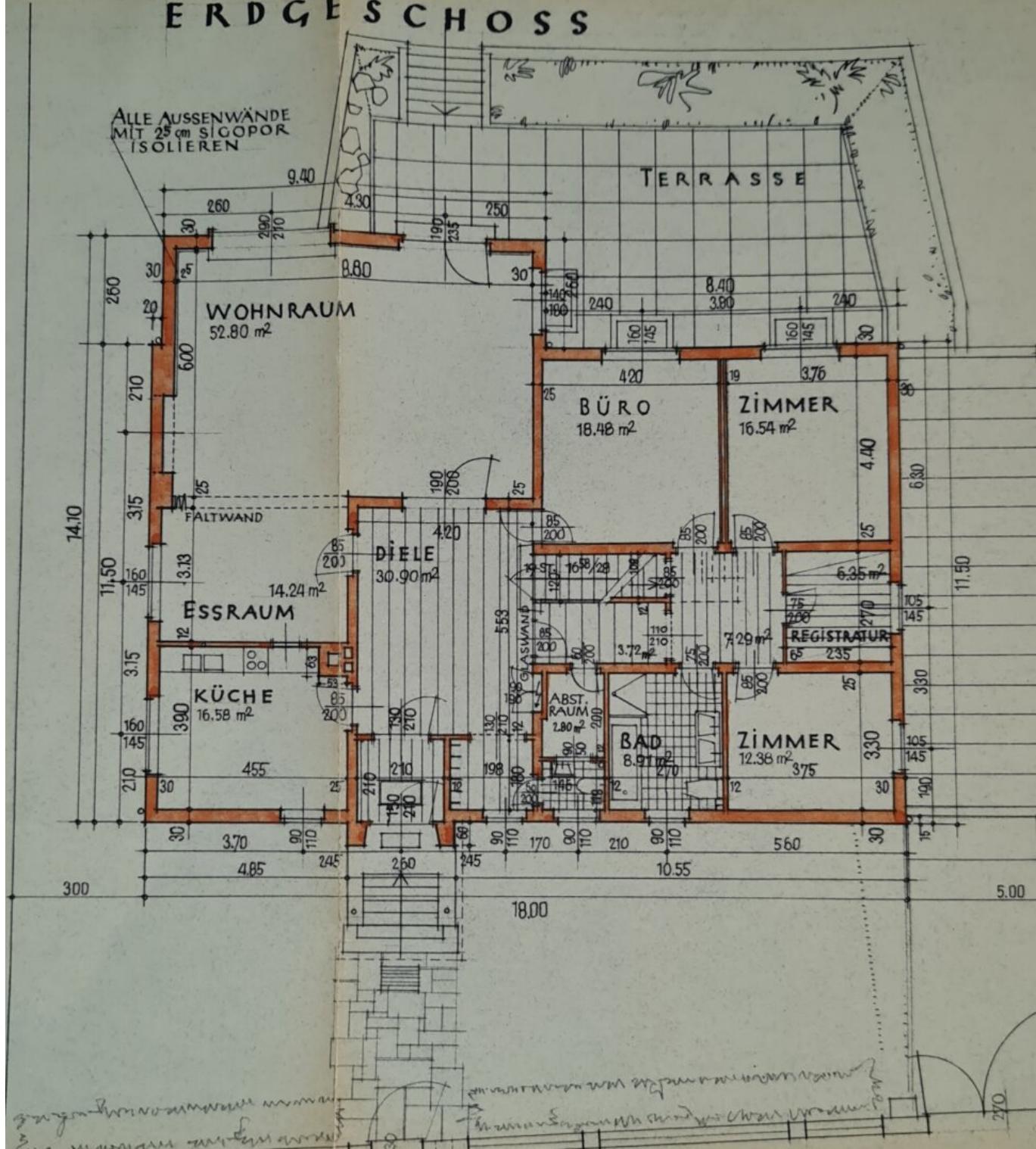
SAVTE TEACHE . . . 255.00 m²
" " GARAGE . . . 33.60 m²

UMBAUTER RAUM : 1.524.10 m³

" " GARAGE: 80.64 m³

ERDGESCHOSS

**ALLE AUSSENWÄNDE
MIT 25 cm SIGOPOR
ISOLIEREN**



Objektbeschreibung

Großzügliches Anwesen in bester Lage

Highlights im Überblick:

- Großes 1.350 m² Grundstück
- Nicht einsehbarer 900 m² Garten
- Villa mit ca. 460 m² Nutzfläche
- Indoor-Pool & großer Keller
- Ausbaupotenzial im Dachboden

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Die Liegenschaft umfasst eine Fläche von rund 1.350m² und besticht vor allem durch ihre ruhige Lage und ihre großzügigen Garten- und Wohnflächen. Der ebene, nach hinten ausgerichtete, nicht einsehbare und rund 900m² große Garten ist von allen Himmelsrichtungen gut belichtet. Die Villa hat eine Grundfläche von rund 200m² und umfasst 3 Geschoße: Gartengeschoß, voll ausgebauter Keller samt Indoor Pool und teilweise ausgebauter Dachboden. Somit ergibt sich eine Gesamtnutzfläche des Gebäudes von rund 460m² zuzüglich Ausbaupotential im Rohdachboden und Garage.

EG: Beim Betreten der Villa gelangt man zuerst in das großzügig angelegte, 30m² große Entrée. Dieses erschließt zentral die weiteren Räumlichkeiten. Durch die Raumhöhe von 3 Meter wirkt das gesamte Erdgeschoß besonders großzügig und repräsentativ. Der Wohnsalon umfasst knapp 70m² und eröffnet einen traumhaften Blick in den Garten. Hinzu kommen die Küche und 3 weitere Zimmer mit Flächen von jeweils 12m² - 18m². 1 Bad und 2 WCs befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

DG: Das Dachgeschoß gliedert sich in einen ausgebauten und in einen unausgebauten Teil, der aber aufgrund der guten Substanz leicht adaptiert werden kann. Der ausgebauten Bereich umfasst ca. 80m², von denen rund 55m² in Form von 2 Zimmern samt Bad und WC sehr gut nutzbar sind.

KG: Der Keller ist trocken und weitestgehend, natürlich über Oberlichten belichtet. Er umfasst eine Fläche von rund 190m² und beinhaltet ein Indoor Pool sowie 5 weitere Räume. Vom Keller gelangt man auch in die 30m² große Garage, welche Platz für 2 Autos bietet.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap