

## **VILLA MIT 1.350 M2 GRUND NAHE PERCHTOLDSDORF**



**Objektnummer: 6352/2533**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m²
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	900,00 m²
<b>Keller:</b>	190,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 199,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 4515855

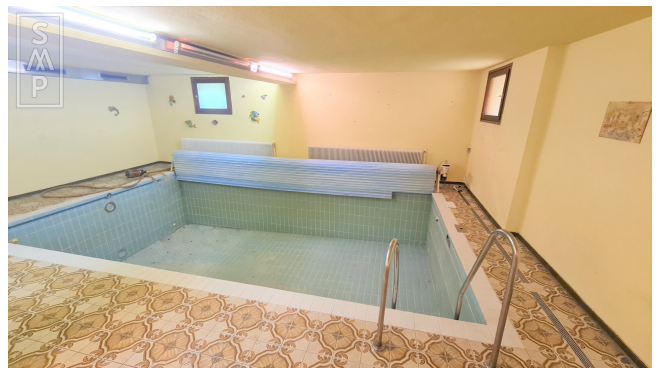
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





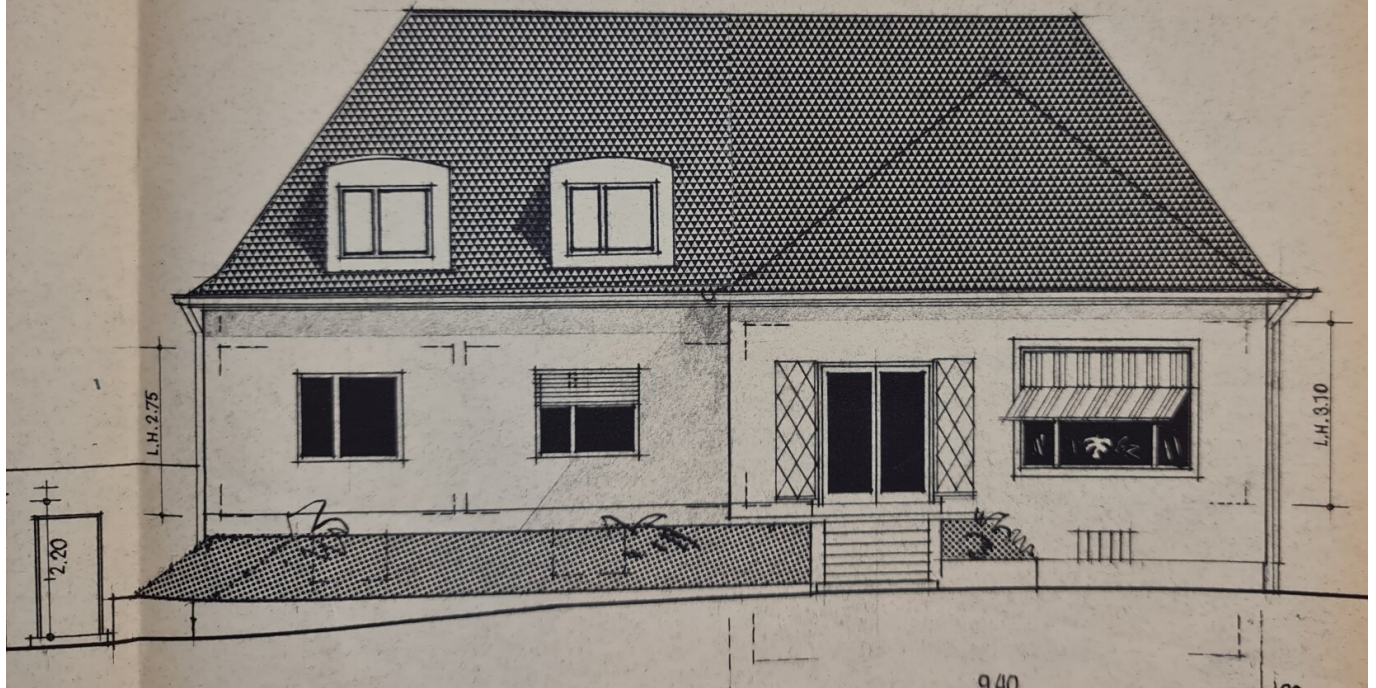


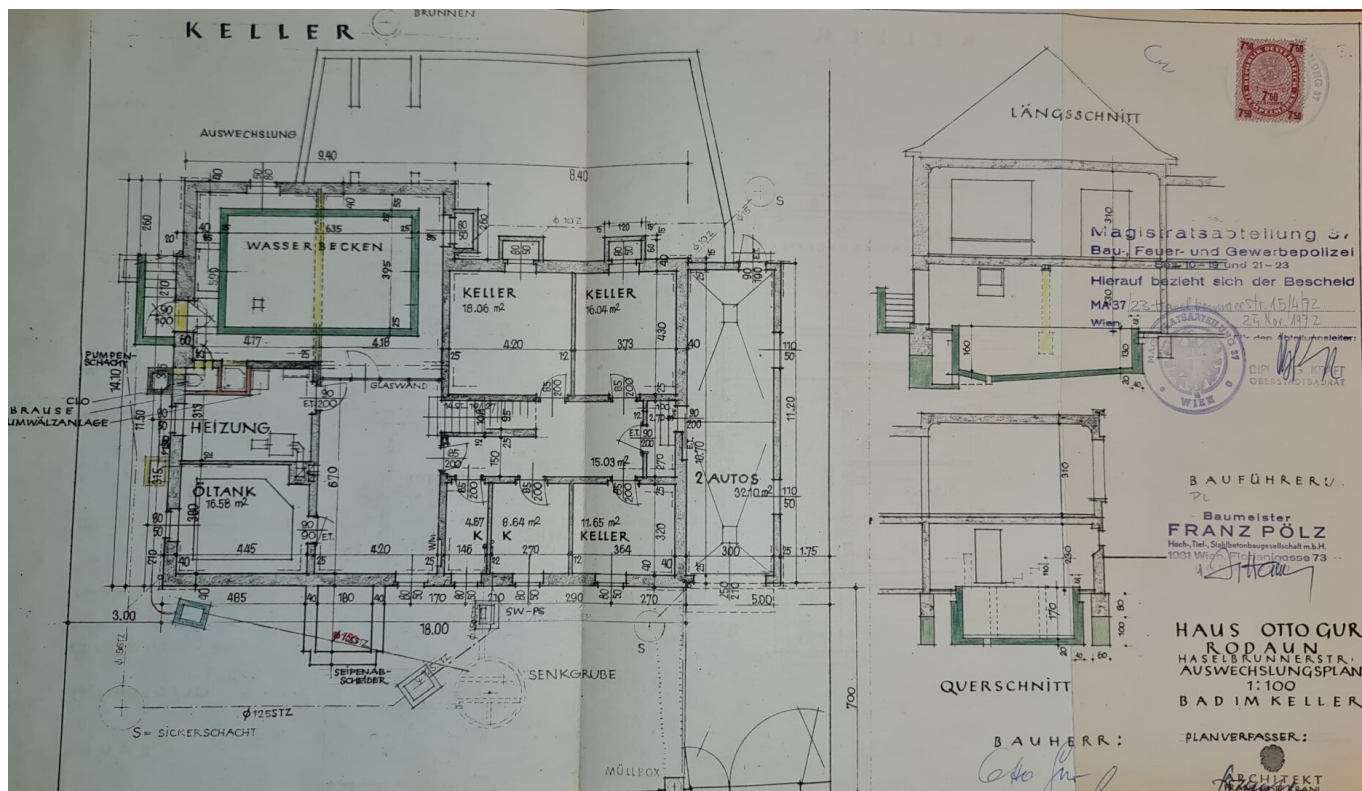






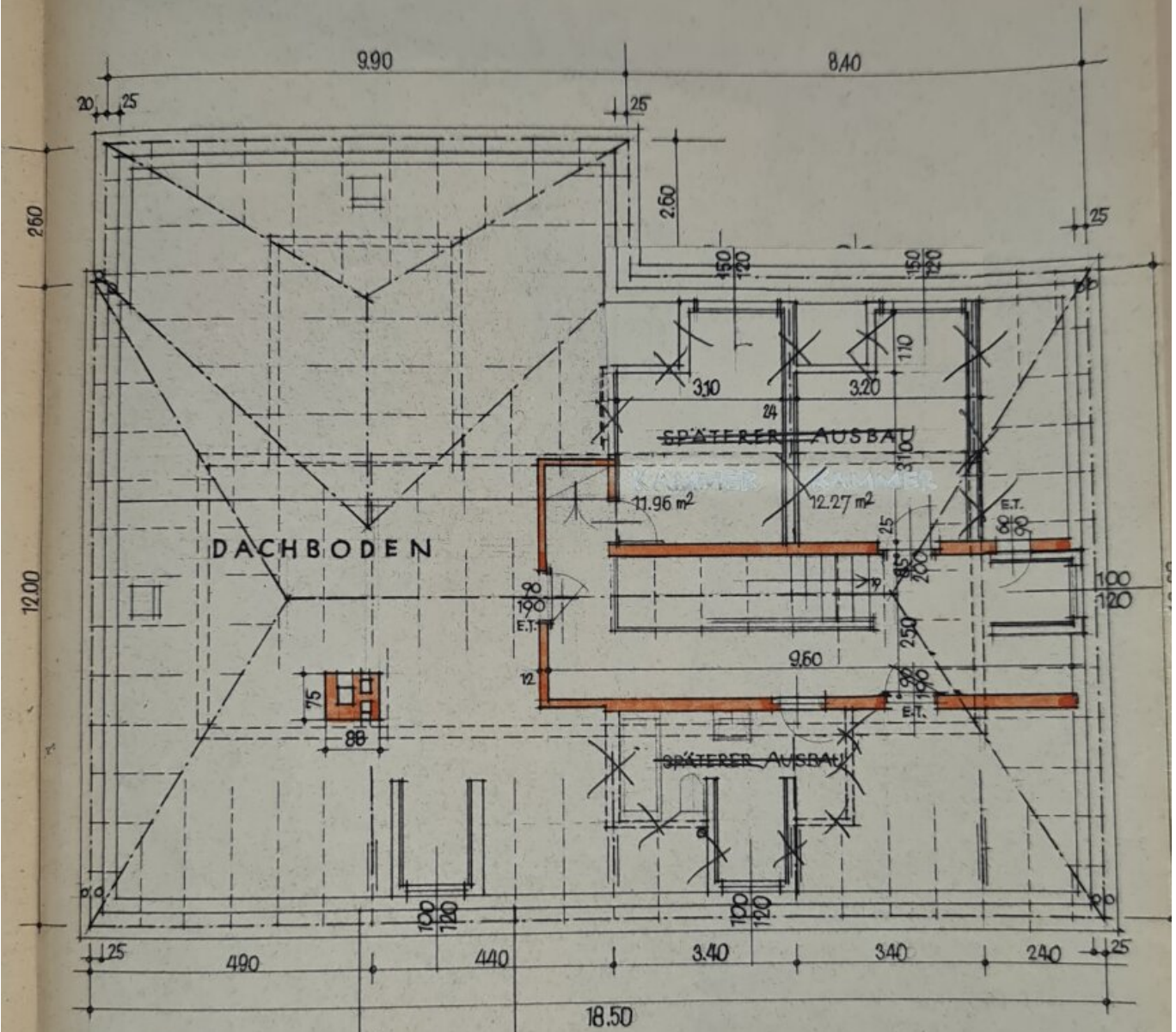
# SÜD - GARTENSEITE







# DACHGESCHOSS



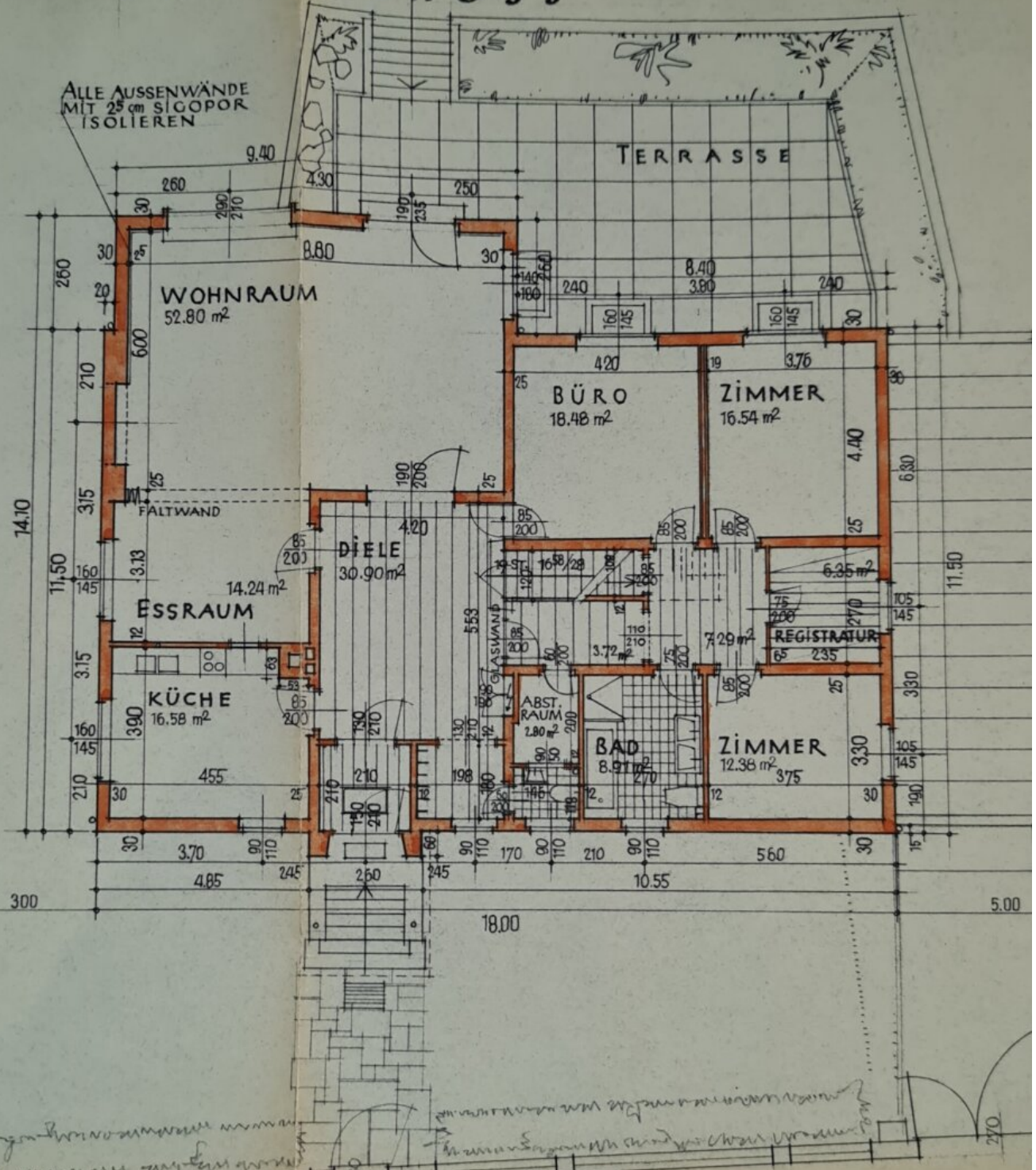
FUSSBÖDEN :  
 KELLER: BETONBODEN, PFLASTER u PVC  
 WOHNR: HOLZFUSSBODEN  
 WE, DIELE, SCHRANKR: PFLASTER u PVC  
 BAD, BRAUSE, WC: PLATTENPFLASTER  
 DACHB: SCHLACKENBETONPFLASTER  
 KELLERSTIEGE: KUNSTSTEINSTUFEN  
 GESCH.TREPPE TRITTSUFEN EICHE  
 AUF LAUFPLATTE

VERBAUTE FLÄCHE : 233.00 m<sup>2</sup>  
 " " GARAGE : 33.60 m<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM : 1.524.10 m<sup>3</sup>  
 " " GARAGE : 80.64 m<sup>3</sup>



# ERDGESCHOSS

ALLE AUSSENWÄNDE  
MIT 25 cm SIGOPOR  
ISOLIEREN



# Objektbeschreibung

## Großzügiges Anwesen in bester Lage

### Highlights im Überblick:

- Großes 1.350 m<sup>2</sup> Grundstück
- Nicht einsehbarer 900 m<sup>2</sup> Garten
- Villa mit ca. 460 m<sup>2</sup> 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 1.350m<sup>2</sup> und besticht vor allem durch ihre ruhige Lage und ihre großzügigen Garten- und Wohnflächen. Der ebene, nach hinten ausgerichtete, nicht einsehbare und rund 900m<sup>2</sup> große Garten ist von allen Himmelsrichtungen gut belichtet. Die Villa hat eine Grundfläche von rund 200m<sup>2</sup> und umfasst 3 Geschosse: Gartengeschoß, voll ausgebauter Keller samt Indoor Pool und teilweise ausgebauter Dachboden. Somit ergibt sich eine Gesamtnutzfläche des Gebäudes von rund 460m<sup>2</sup> zuzüglich Ausbaupotential im Rohdachboden und Garage.

EG: Beim Betreten der Villa gelangt man zuerst in das großzügig angelegte, 30m<sup>2</sup> 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 70m<sup>2</sup> und eröffnet einen traumhaften Blick in den Garten. Hinzu kommen die Küche und 3 weitere Zimmer mit Flächen von jeweils 12m<sup>2</sup> - 18m<sup>2</sup>. 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 ausgebauter Bereich umfasst ca. 80m<sup>2</sup>, von denen rund 55m<sup>2</sup> 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 190m<sup>2</sup> und beinhaltet ein Indoor Pool sowie 5 weitere Räume. Vom Keller gelangt man auch in die 30m<sup>2</sup> 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