

# **VILLA MIT 1.350 m<sup>2</sup> GRUND NAHE PERCHTOLDSDORF**



**Objektnummer: 303**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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.







# Objektbeschreibung

## Großzügliches 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 ausgebauten 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.

## **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 <1.000m  
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