

VILLA MIT 1.350 m2 GRUND NAHE PERCHTOLDSDORF



Objektnummer: 303

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m²
Nutzfläche:	500,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	900,00 m²
Keller:	190,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 199,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

Großzügiges 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 ausgebauter 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 Oberlichter 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.

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