

**Charmante Stil-Villa mit einzigartigem Potenzial  
eingebettet in eine 6.000 m<sup>2</sup> große Parklandschaft**



**Objektnummer: 7005/488**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2380 Perchtoldsdorf                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1968                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 435,89 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 558,59 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 5                                        |
| <b>WC:</b>                           | 5                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                        |
| <b>Garten:</b>                       | 6.432,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 401,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,91                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 4.750.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien







































## Objektbeschreibung

### Charmante Stil-Villa mit einzigartigem Potenzial eingebettet in eine traumhafte Parklandschaft

**Willkommen in einer Villa, die weit mehr ist als ein Zuhause – sie ist eine Bühne für Ihre Lebensvision.**

Eingebettet in die wunderschöne Natur mit einem Hauch von mediterranem Flair bietet dieses einzigartige Anwesen einen unverbaubaren Panoramablick über eine private, uneinsichtige, 6.000 m<sup>2</sup> große Parklandschaft.

Genießen Sie unzählige Sonnenstunden auf Ihrer riesigen Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung und erleben Sie jeden Tag den mediterranen Lebensstil in dieser stilvollen, lichtdurchfluteten Villa.

Atmen Sie die frische Luft der üppigen Pflanzenwelt in Ihrer privaten Parklandschaft ein und gewinnen Sie neue Inspirationen während Sie unter den beeindruckenden Baumbestand von Weiden und Nussbäumen verweilen.

Das mediterrane Urlaubsfeeling ist ab sofort Ihr ständiger Begleiter.

Diese eindrucksvolle Stil-Villa verbindet zeitlose Eleganz mit moderner Großzügigkeit und bietet nach einer umfassenden Renovierung und Modernisierung einen Wohntraum mit außergewöhnlichem Potential.

Auf rund **400 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** entfaltet sich ein Raumgefühl, das inspiriert: **bis zu 5 Meter hohe Decken**, lichtdurchflutete Wohnbereiche, großzügige Schlafzimmer **mit Badezimmer en suite** sowie stilvolle Akzente wie ein **offener Kamin**, der Wärme und Atmosphäre schafft. Jedes Detail vermittelt Charakter und zeitlose Wertigkeit.

Das rund **6.000 m<sup>2</sup> große Grundstück** präsentiert sich wie eine **private Parklandschaft** – uneinsichtig, geschützt und geprägt von vollkommener Privatsphäre. Hier verbindet sich Ruhe mit Exklusivität und schafft ein einzigartiges Wohnambiente, das Erholung und Lebensqualität auf höchstem Niveau ermöglicht.

Ein **eigener Wellness-Bereich** ist bereits Teil des architektonischen Gesamtkonzepts und bietet Potential für die Modernisierung bzw. Errichtung eines persönlichen Rückzugsortes. Die



bestehende **Garage bietet Platz für zwei PKW**, es besteht auf der Liegenschaft die Möglichkeit bei Bedarf eine zusätzliche Garage zu errichten – ideal für weitere Fahrzeuge oder ein individuelles Nutzungskonzept.

**Das wahre Highlight dieser Villa liegt jedoch im Potenzial:**

Zukünftige Eigentümer haben die seltene Möglichkeit, ihre persönlichen Vorstellungen und Designwünsche einzubringen – von maßgeschneiderten Grundrissen über moderne Ausstattungskonzepte bis hin zu Erweiterungen, die die Immobilie zu einem einzigartigen Wohntraum verwandeln.

**Diese Liegenschaft ist mehr als eine Immobilie.**

Sie ist eine Investition in Lebensqualität, Individualität und bleibende Werte – ein Ort, der Ihre Handschrift trägt und zu einem repräsentativen wie inspirierenden Lebensmittelpunkt werden kann.

**Die Highlights der Immobilie auf einen Blick:**

- Charmante Stil-Villa mit Ausbaupotential
- ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- ca. 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eingebettet in eine idyllische Parklandschaft
- insgesamt 3 Grundstückspartzellen
- Profitieren Sie als zukünftiger Eigentümer vom einzigartigen Potenzial dieser Liegenschaft, um Ihre persönlichen Vorstellungen und Sonderwünsche zu realisieren.
- uneinsichtige, geschützte Privatsphäre mit höchstem Sicherheitskomfort
- bis zu 5m Raumhöhe
- offener Kamin
- Straßenseitiges Nebengebäude mit separatem Eingang, vielseitig nutzbar als Gästehaus, Personalwohnung oder Büro mit Wohnküche, Zimmer, Badezimmer und Toilette
- Garage für 2 PKW sowie Errichtung einer größeren Garage möglich

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 <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap