

**RARITÄT - Wunderschöne Stil-Villa mit idyllischem
Gartenareal und Altbaumbestand - ERSTBEZUG**



Objektnummer: 7005/740

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	350,00 m ²
Nutzfläche:	350,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	6
Garten:	1.500,00 m ²
Kaufpreis:	3.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

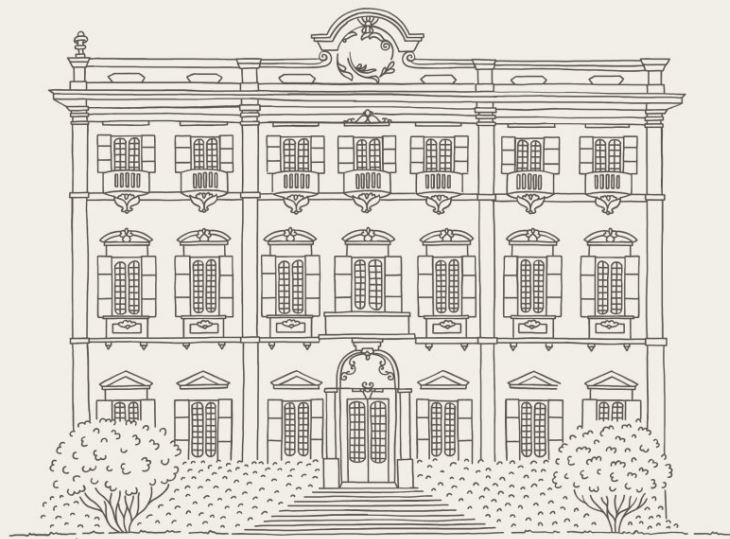


Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien

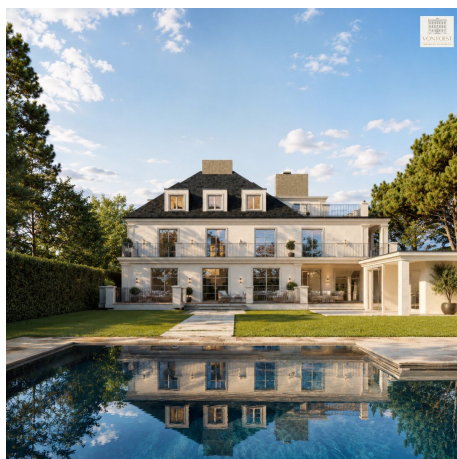
T 0660 1990619
H 0660 1990619

Gerne st
Verfügun

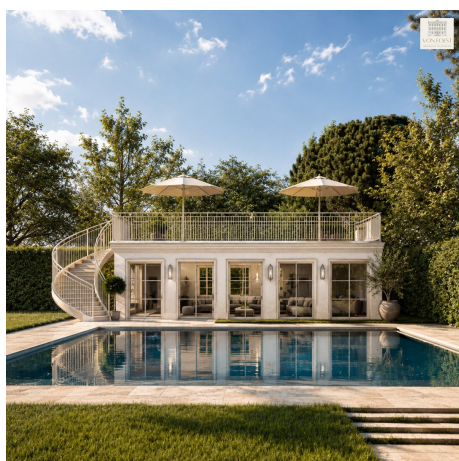


VON FOEST

IMMOBILIEN INVESTMENTS







Objektbeschreibung

Exklusives Anwesen mit idyllischem Gartenareal und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Dieses Liegenschaftsangebot stellt aufgrund der begehrten Lage, der einzigartigen Grundstückskonfiguration sowie der hochwertigen Ausstattung die einmalige Gelegenheit für den Erwerb einer Rarität am Immobilienmarkt dar.

Zeitlose Architektur in vollendeter Harmonie mit der Natur

In einer der exklusivsten Wohnlagen der Region gelegen, vereint diese außergewöhnliche Stilvilla die Ruhe eines privaten Anwesens mit einer Architektur von zeitloser Eleganz. Eingebettet in ein weitläufiges Parkareal eröffnet sich ein Wohnensemble, das historische Baukultur, anspruchsvolle Architektur und die Schönheit der umgebenden Natur zu einem einzigartigen Lebensraum verbindet. Großzügige Blickachsen ins Grüne, absolute Privatsphäre und die parkähnliche Landschaft verleihen dem Anwesen eine außergewöhnliche Atmosphäre von Ruhe und Gelassenheit.

Mit einer Nutzfläche von rund **350 m²** entsteht eine Residenz, die den charaktervollen Stil klassischer Villenarchitektur bewahrt und ihn mit modernem Wohnkomfort sowie zeitgemäßer Bauqualität verbindet. Hochwertige Naturmaterialien, maßgefertigte Einbauten und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails prägen das Interieur, während großzügige Fensterflächen die Wohnräume mit natürlichem Licht erfüllen und den Blick auf die eindrucksvolle Gartenlandschaft zu einem integralen Bestandteil des Wohnkonzepts werden lassen.

Bereits in der aktuellen Planungs- und Bauphase eröffnet sich die Möglichkeit, individuelle Ausstattungswünsche und architektonische Details in das Gesamtkonzept einfließen zu lassen. So entsteht eine Residenz, die in ihrer Gestaltung ebenso einzigartig ist wie ihre zukünftigen Eigentümer und höchsten Ansprüchen an Qualität, Design und Wohnkomfort gerecht wird.

Die weitläufige Parklandschaft bildet das Herzstück des Anwesens. Gepflegte Rasenflächen, alter Baumbestand und harmonisch angelegte Gartenbereiche schaffen ein Ambiente, das den Charakter eines privaten Parks vermittelt. Im Mittelpunkt steht der großzügige Outdoor-Pool mit weitläufigen Sonnenterrassen – ein Ort der Erholung, an dem Architektur und Natur in fließenden Übergängen miteinander verschmelzen. Das angrenzende Poolhaus mit Küche, Bar und Essbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Familienkreis ebenso wie für stilvolle Empfänge und gesellige Abende.

Die außergewöhnliche Bebaubarkeit des Parkareals eröffnet darüber hinaus seltene Entwicklungsmöglichkeiten. Im Einklang mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen besteht

die Möglichkeit, das Anwesen um ein weiteres Gebäude oder eine repräsentative Tiefgarage mit mehreren Stellplätzen zu ergänzen. Ob als Gästehaus, private Wellnessresidenz, exklusiver Arbeitsbereich oder als harmonische Verbindung von Wohnen und Arbeiten – das Grundstück bietet ein außergewöhnliches Maß an architektonischer Freiheit und langfristiger Perspektive.

Diese Residenz ist weit mehr als eine Villa – sie ist ein Ort von bleibendem Wert. Die Verbindung aus stilvoller Architektur, weitläufiger Parklandschaft und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Wohnlagen rund um Wien macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Premium-Immobilienmarkt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap