ZWISCHEN WEINGÄRTEN UND WEITBLICK - Ordination unten, Zuhause darüber



Objektnummer: 5452

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	878,00 m²
Nutzfläche:	1.000,00 m²
Zimmer:	18
Garten:	1.122,00 m²
Keller:	122,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 150,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	3.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH
Wohllebengasse 19 / 18
1040 Wien

T +43 1 890 90 41
H +43 (0) 664 304 16 07


AI MODIFIED
ORDINATION
LOUIS VUITTON
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED

Objektbeschreibung

ORDINATION UNTEN. ZUHAUSE DARÜBER.

Am Rand der Weingärten von Perchtoldsdorf, dort wo der Blick über die Rebstöcke hinweg bis nach Wien reicht, liegt ein Haus mit einer Qualität, die man selten findet: Platz. 1.000 m² Gesamtfläche, davon 878 m² reine Wohnfläche über mehrere Ebenen — Raum genug, um daraus etwas ganz Eigenes zu machen.

Erbaut in den 1980er-Jahren und aktuell klar sanierungsbedürftig, ist dieses Haus kein Objekt für alle, die morgen einziehen möchten. Es ist ein Objekt für alle, die genau wissen, was sie brauchen — und die Chance sehen, eine Immobilie von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu planen, statt sich mit den Kompromissen eines fertigen Konzepts abzufinden.

Besonders spannend ist die Aufteilung: Das gesamte Erdgeschoß eignet sich als Ordination oder Praxis — mit Platz für Empfang, Behandlungs- und Wartebereich sowie einem eigenen, ebenerdigen Zugang für Patientinnen und Patienten. Darüber: großzügiges, herrschaftliches Wohnen für die Familie, mit Weitblick über die Weingärten bis nach Wien. Praxis unten, Zuhause darüber — der Weg zur Arbeit ist eine Treppe.

Wer lieber mehrere Einheiten daraus entwickeln möchte, findet in dieser Kubatur ebenso alle Möglichkeiten dazu — etwa als Kapitalanlage oder zur teilweisen Vermietung.

Die Lage bei den Weinbergen von Perchtoldsdorf verbindet Ruhe und Grün mit kurzer Distanz zu Wien — ideal für alle, die Praxis und Privatleben an einem Ort zusammenführen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap