

**Wo Geschichte Raum für Neues schafft - Historisches  
Anwesen mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial  
im Herzen von Perchtoldsdorf**



**Objektnummer: 960/75483**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Haus                  |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 2380 Perchtoldsdorf   |
| Zustand:                      | Teil_vollsanziert     |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 322,00 m²             |
| Nutzfläche:                   | 754,00 m²             |
| Lagerfläche:                  | 206,20 m²             |
| Bürofläche:                   | 106,70 m²             |
| Zimmer:                       | 8                     |
| Bäder:                        | 3                     |
| WC:                           | 2                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Garten:                       | 1.945,00 m²           |
| Heizwärmebedarf:              | F 222,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,30                |
| Kaufpreis:                    | 1.980.000,00 €        |
| Provisionsangabe:             |                       |

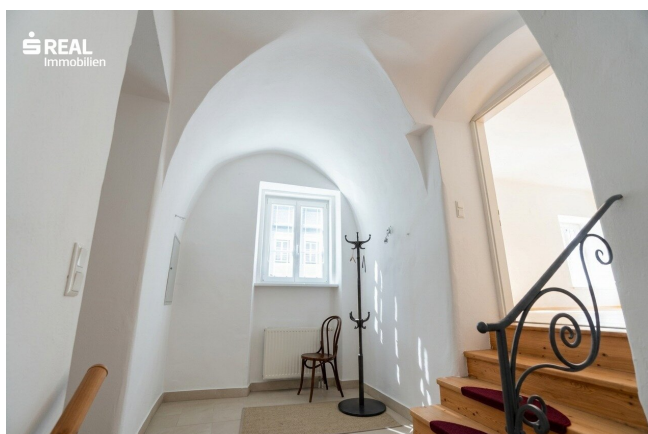
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

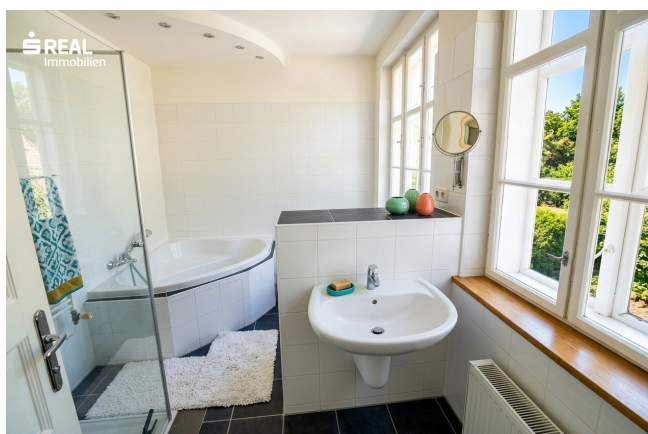
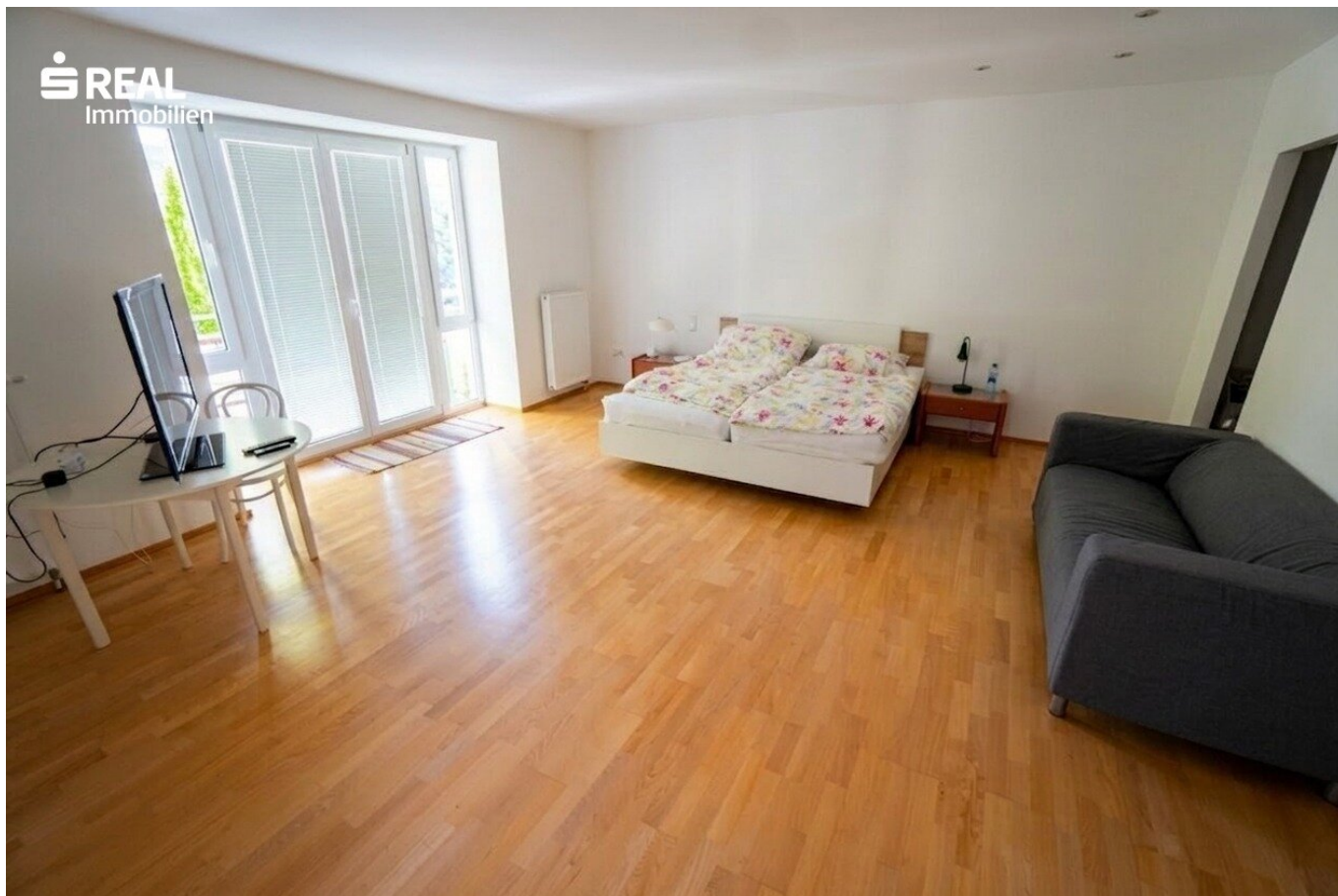
## Ihr Ansprechpartner



**Alain Zeiler**

s REAL - Mödling  
Hauptstrasse 39





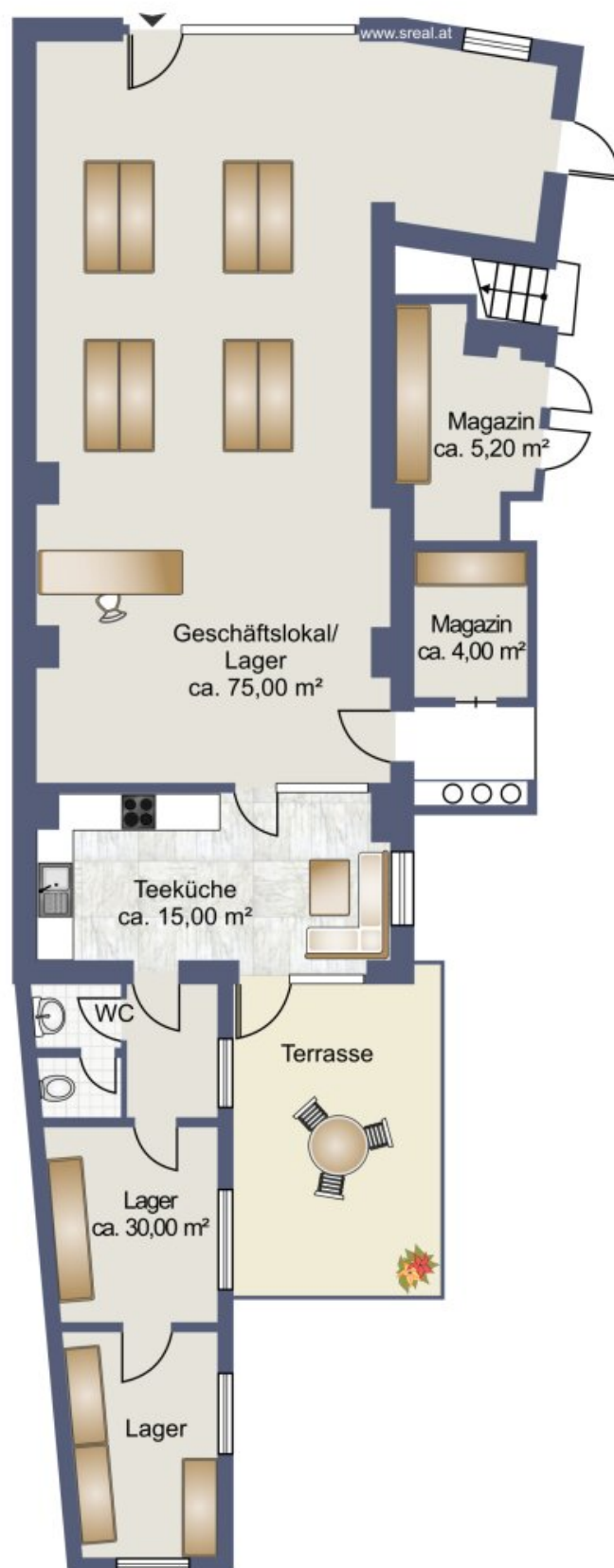




Skizze



Skizze



Skizze

## Objektbeschreibung

**Manche Immobilien ziehen Aufmerksamkeit auf sich. Andere entfalten ihre Wirkung erst beim zweiten Blick.**

Diese außergewöhnliche Liegenschaft im historischen Ortskern von Perchtoldsdorf gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.

Von der Straße präsentiert sie sich zurückhaltend und beinahe bescheiden. Erst wenn sich das markante Rundbogenportal öffnet, offenbart sich, was hinter der historischen Fassade verborgen liegt: ein gewachsenes Anwesen mit beeindruckender Größe, historischem Charakter und außergewöhnlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf insgesamt **2.646 m<sup>2</sup> Grundfläche**, verteilt auf zwei Grundstücke mit zwei möglichen Straßenzufahrten, eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere erkennen.

Nicht als gewöhnliches Grundstück. Nicht als klassisches Zinshaus.

Sondern als Ort, an dem Geschichte bewahrt und Zukunft gestaltet werden kann.

### **Eine Liegenschaft voller Möglichkeiten**

Nur wenige Immobilien vereinen so viele Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach.

Ob als außergewöhnliches Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als hochwertiges Wohnbauprojekt – dieses Anwesen eröffnet Perspektiven, die heute nur noch selten zu finden sind.

Nach Auskunft der Marktgemeinde erlaubt die derzeitige Widmung auf dem Hauptgrundstück die Errichtung von **bis zu sechs Wohneinheiten**.

Damit bietet die Liegenschaft eine ideale Grundlage für Projekte, die historische Substanz respektieren und gleichzeitig Raum für moderne Wohnkonzepte schaffen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei eigenständige Wohnungen (1x120m<sup>2</sup>, 1x200m<sup>2</sup>), sowie im Erdgeschoß ein ehem. Geschäftslokal mit rund 130m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie Räumlichkeiten einer früheren Bäckerei mit insgesamt rund 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Beide Bereiche bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

### **Leben im historischen Perchtoldsdorf**



Perchtoldsdorf zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens.

Der historische Ortskern mit seinen traditionsreichen Heurigen, kleinen Geschäften und gepflegten Plätzen verleiht dem Ort seinen unverwechselbaren Charakter.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung wie Schnellbahn, Bus und Straßenbahn mit direkter Verbindung nach Wien.

Hier verbindet sich historisches Flair mit den Vorzügen moderner Infrastruktur.

### **Perspektiven für Menschen mit Ideen**

Diese Immobilie richtet sich nicht ausschließlich an Bauträger.

Sie richtet sich an Menschen, die Möglichkeiten erkennen.

An Familien mit dem Wunsch nach außergewöhnlichem Wohnen.

An Architekten, die historische Gebäude schätzen.

An Unternehmer, die Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden möchten.

Und an Projektentwickler, die das Potenzial einer seltenen innerörtlichen Liegenschaft erkennen.

Gerade diese Vielseitigkeit macht dieses Anwesen so außergewöhnlich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.