

**++ Villa mit Charakter, Pool und separater
Praxis/Office/Einliegerwohnung in Bestlage von
Perchtoldsdorf I MB IMMOBILIEN ++**



Gartenansicht

Objektnummer: 4630

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Breitenecker-Gasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1897
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	228,00 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 125,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	212,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

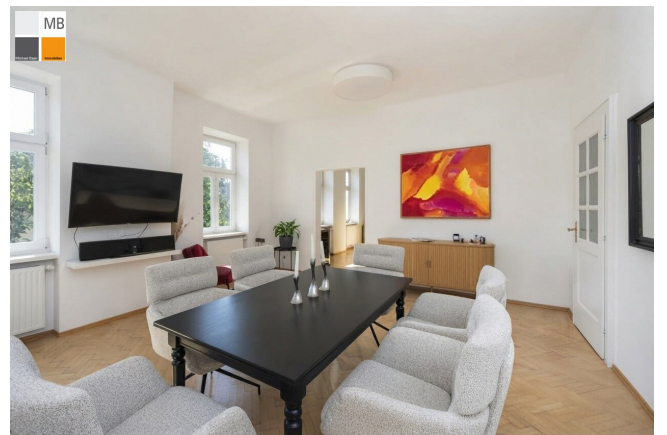


Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76



















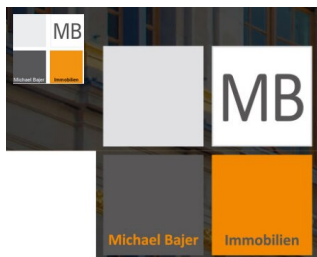












Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

0676 / 455 42 67

adler@mb-immobilien.at

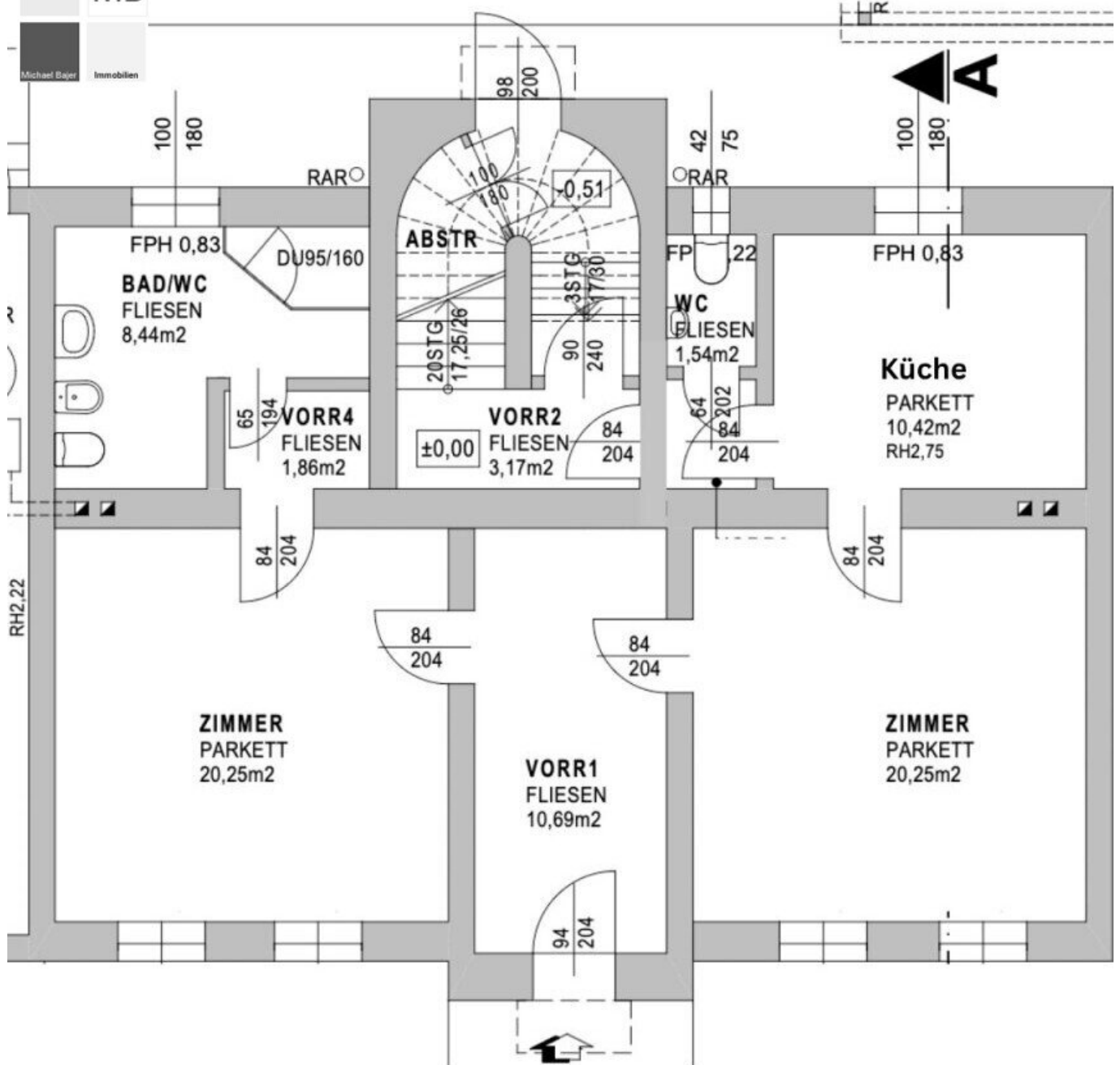
www.mb-immobilien.at

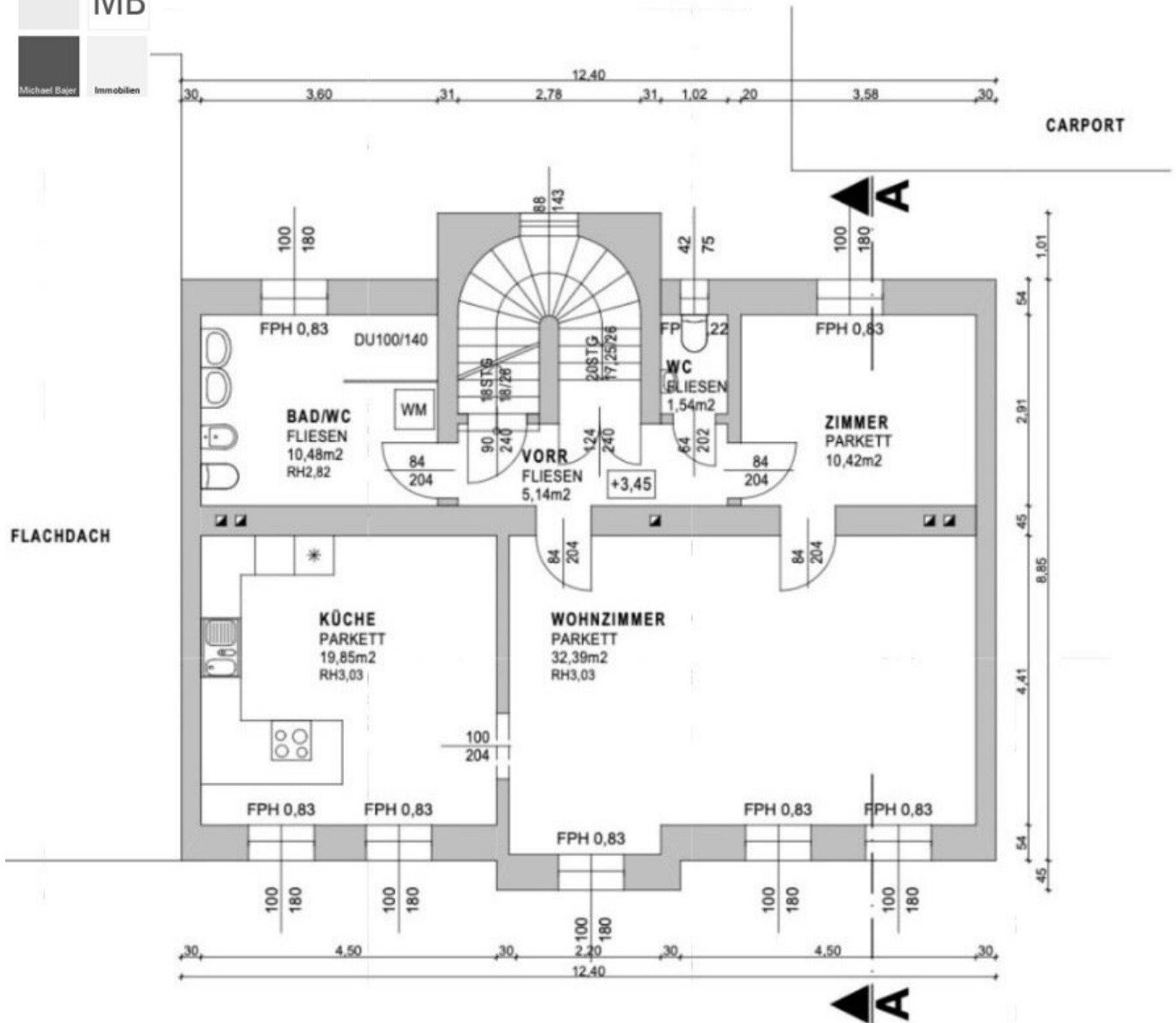


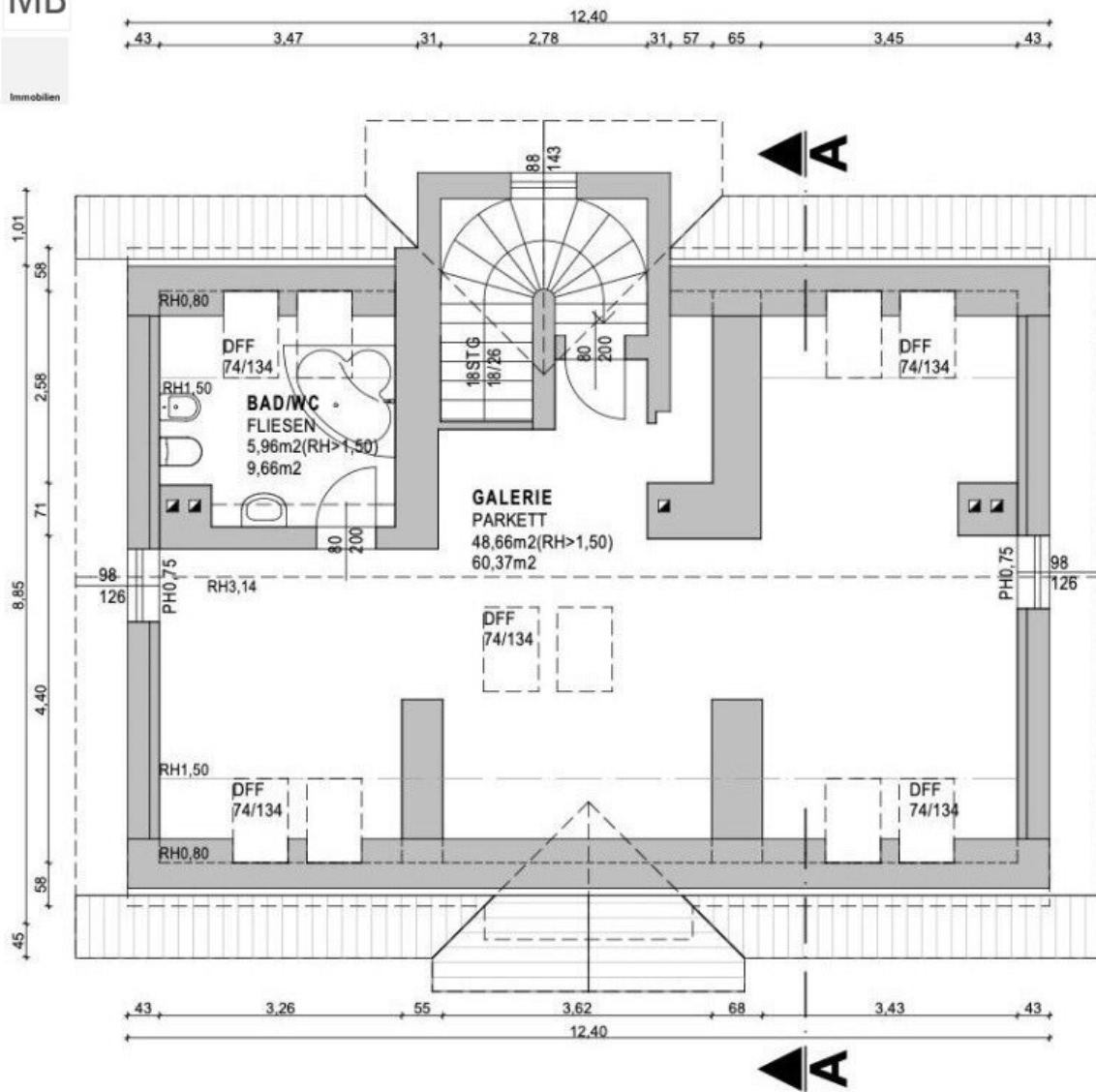
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB

Michael Bajer Immobilien







Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem man ankommt und bleibt.

Diese stilvolle Jahrhundertwende-Villa verbindet repräsentatives Wohnen mit außergewöhnlicher Flexibilität. Ob großzügiges Familiendomizil, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus privatem Rückzugsort und beruflicher Nutzung: die Liegenschaft bietet vielfältige Möglichkeiten in einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien.

Die Villa wurde laufend instand gehalten und zuletzt 2021/2022 umfassend modernisiert. Heute präsentiert sie sich mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Freiflächen und einem durchdachten Nutzungskonzept auf rund 230 m² Wohnnutzfläche, verteilt auf drei Ebenen mit insgesamt 6 bis 7 Zimmern.

Wohnen und Arbeiten perfekt getrennt!

Durch Beseitigen einer Leichtbauwand sind alle 3 Ebenen verbindbar.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das Erdgeschoss mit einer Fläche von rund 80 m² und eigenständigem Zugang. Dieser Bereich eignet sich ideal für eine Ordination, Kanzlei, Praxis, Büro, Atelier oder Studio und ermöglicht eine professionelle Nutzung unabhängig vom privaten Wohnbereich an einem perfekten Standort für Kunden und Patienten.

Dank der zwei separaten Hauszugänge lassen sich Beruf und Privatleben optimal miteinander verbinden, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Während sich Kunden oder Patienten im Erdgeschoss empfangen lassen, stehen das Ober- und Dachgeschoss vollständig als privater Wohnbereich zur Verfügung.

Privates Gartenrefugium mit Pool:

Der liebevoll gestaltete Garten schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Entspannung. Mittelpunkt der Außenanlage ist der 2022 neu errichtete Pool mit angrenzendem Loungebereich. Ein teilweise überdachter und windgeschützter Lounge - Bereich sorgt auch an warmen Sommertagen für angenehmen Komfort.

Ergänzt wird das Angebot durch:

- zwei voneinander unabhängige Eingänge ins Haus!
- Fußbodenheizung im großen Bad im OG und Fenster in allen Bädern

- Klimaanlage im Dachgeschoß
- großer Gartenschuppen mit Stauraum und integrierter Pooltechnik
- Carport (40 m²) mit elektrischem Tor
- ehemalige Garage (41 m²) als Keller-Ersatz / Heiztechnik / Küchenzeile / Stauraum mit Wasser & Stromanschluss und direktem Zugang in den Garten
- gepflegte Gartenanlage mit hoher Privatsphäre

Im Zuge der Sanierung 2021/2022 wurden wesentliche Bereiche des Hauses erneuert:

- Elektrik und Wasserrohre
- Heizungsanlage
- Fenster
- Böden
- sämtliche Badezimmer
- komplette Gartenanlage
- Pool

Der Kaufpreis ist verhandelbar.

Die Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort verleiht dieser Villa ihren besonderen Charakter.

Leben im Herzen von Perchtoldsdorf:

Die Lage zählt zweifellos zu den größten Vorzügen dieser Immobilie. Der historische Marktplatz von Perchtoldsdorf mit seinen traditionellen Heurigen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Hofer, Lidl, Billa etc sind bequem zu Fuß erreichbar - ebenso das Freizeitzentrum (Klettern, Schwimmen, Eislaufen...) und der Bahnhof.

Perchtoldsdorf gilt als eine der gefragtesten Wohngegenden im Süden Wiens und vereint erstklassige Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Weinberge, Spazierwege und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Wien machen den Standort auch für berufliche Nutzer besonders attraktiv. (Bus 258, 257, 259, 206 fast ums Eck sowie BHF PDF in Gegendnähe)

Zusammenfassend: eine außergewöhnliche Liegenschaft für Menschen, die repräsentatives Arbeiten mit stilvollem Wohnen verbinden möchten. Die Kombination aus historischem Ambiente, modernem Wohnkomfort, separatem Praxis- oder Bürobereich, Pool, Garten und ausgezeichneter Lage macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit in Perchtoldsdorf.

? Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <7.500m

Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap