++ Villa mit Charakter und separater Praxis/Office/Einliegerwohnung in Perchtoldsdorf I MB IMMOBILIEN ++



offenes Wohnen

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:	1.000.000,00 €
Betriebskosten:	212,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76





































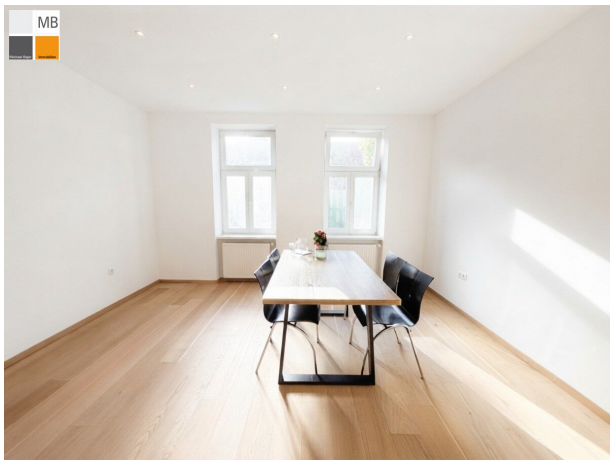

MB
Michael Bajer
Immobilien
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.




















POKER ROOM











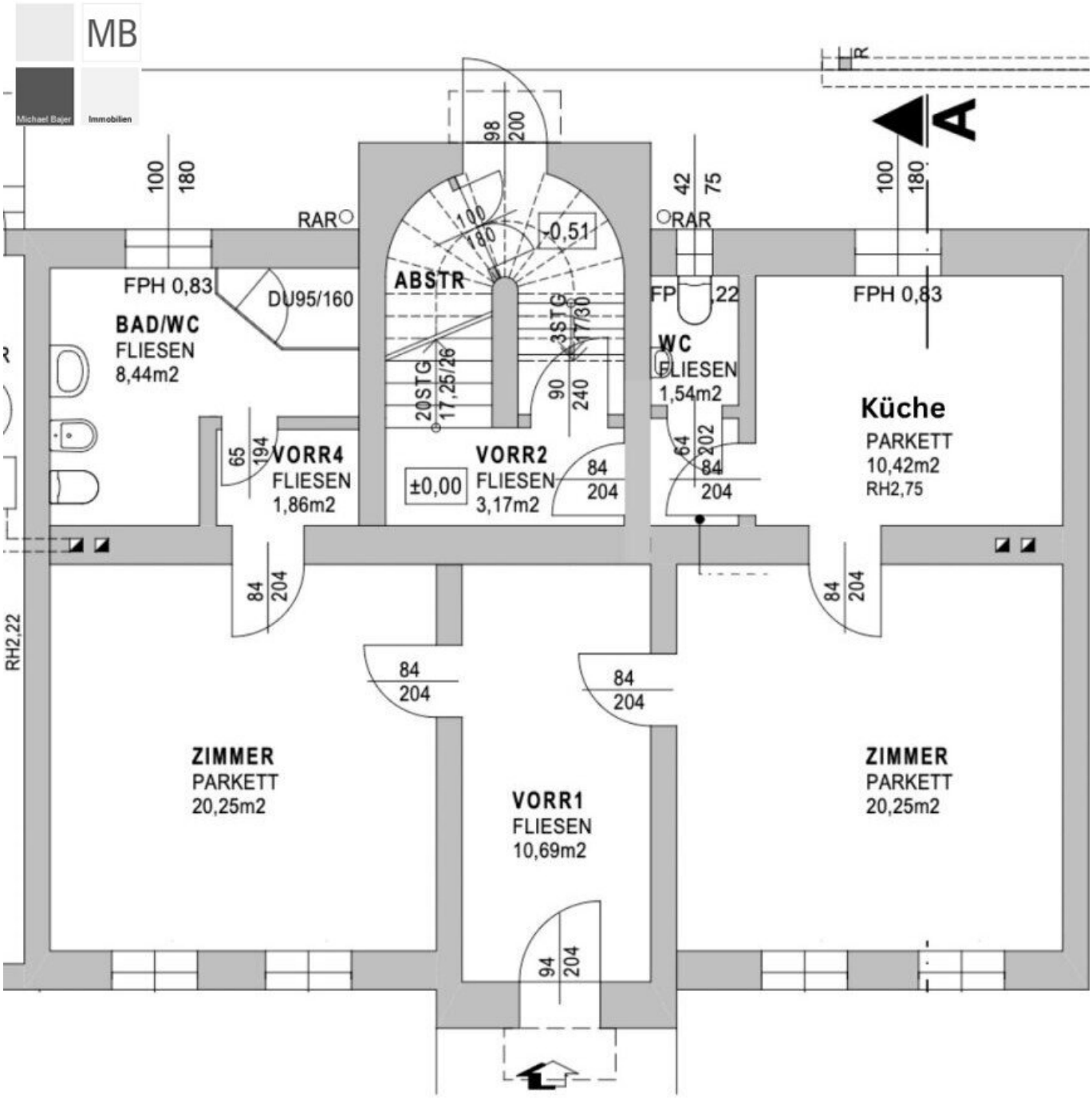


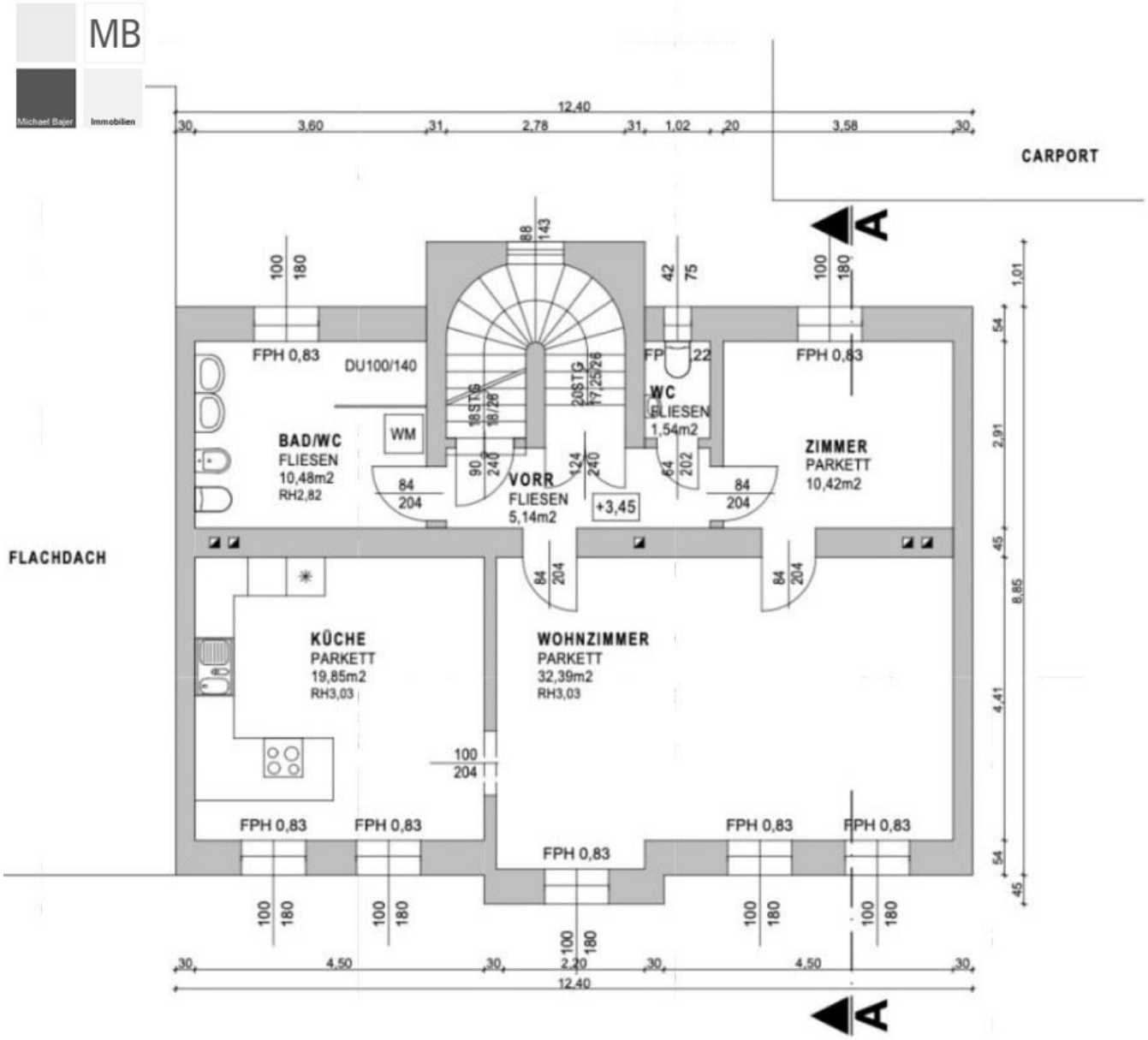


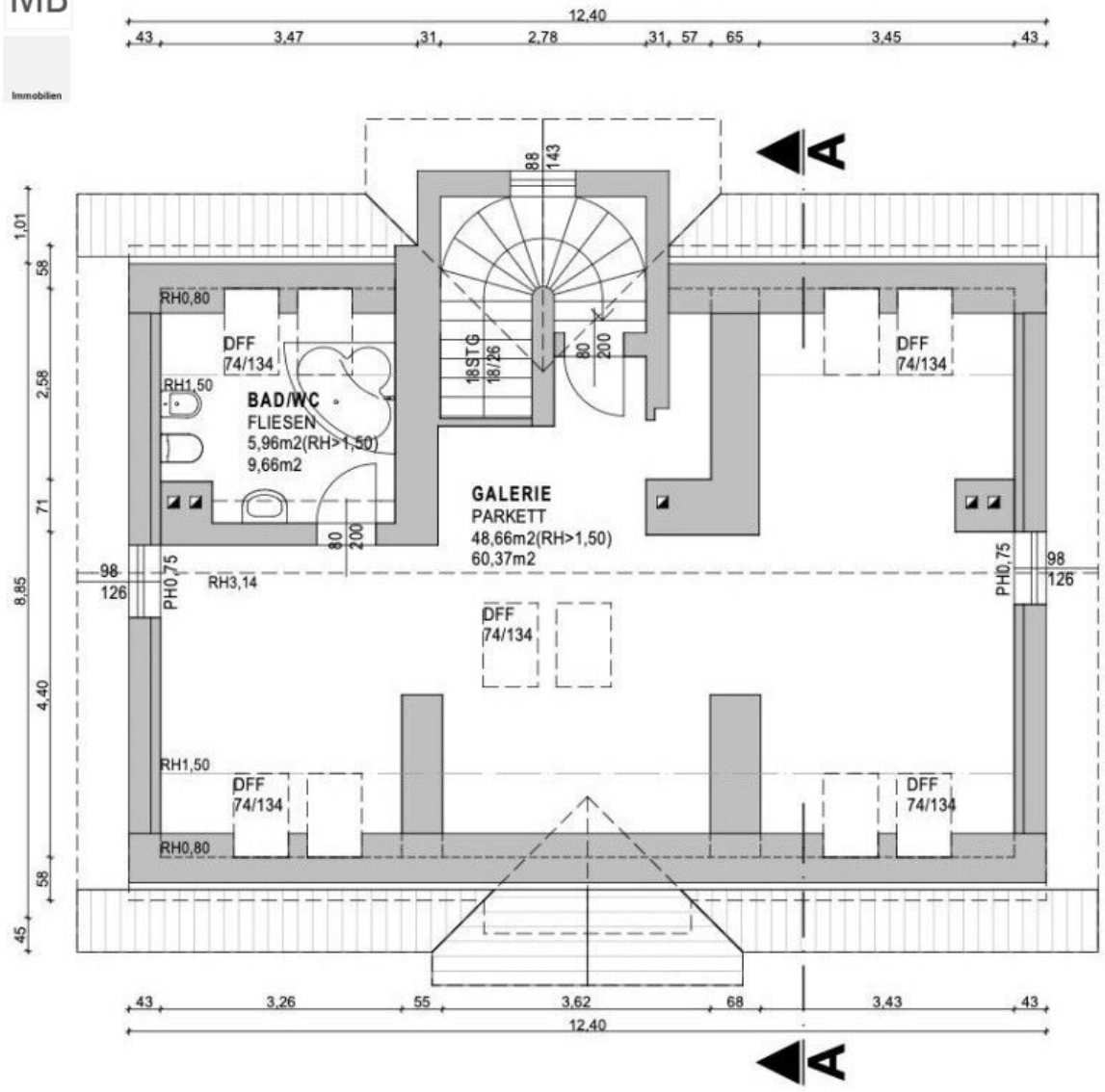


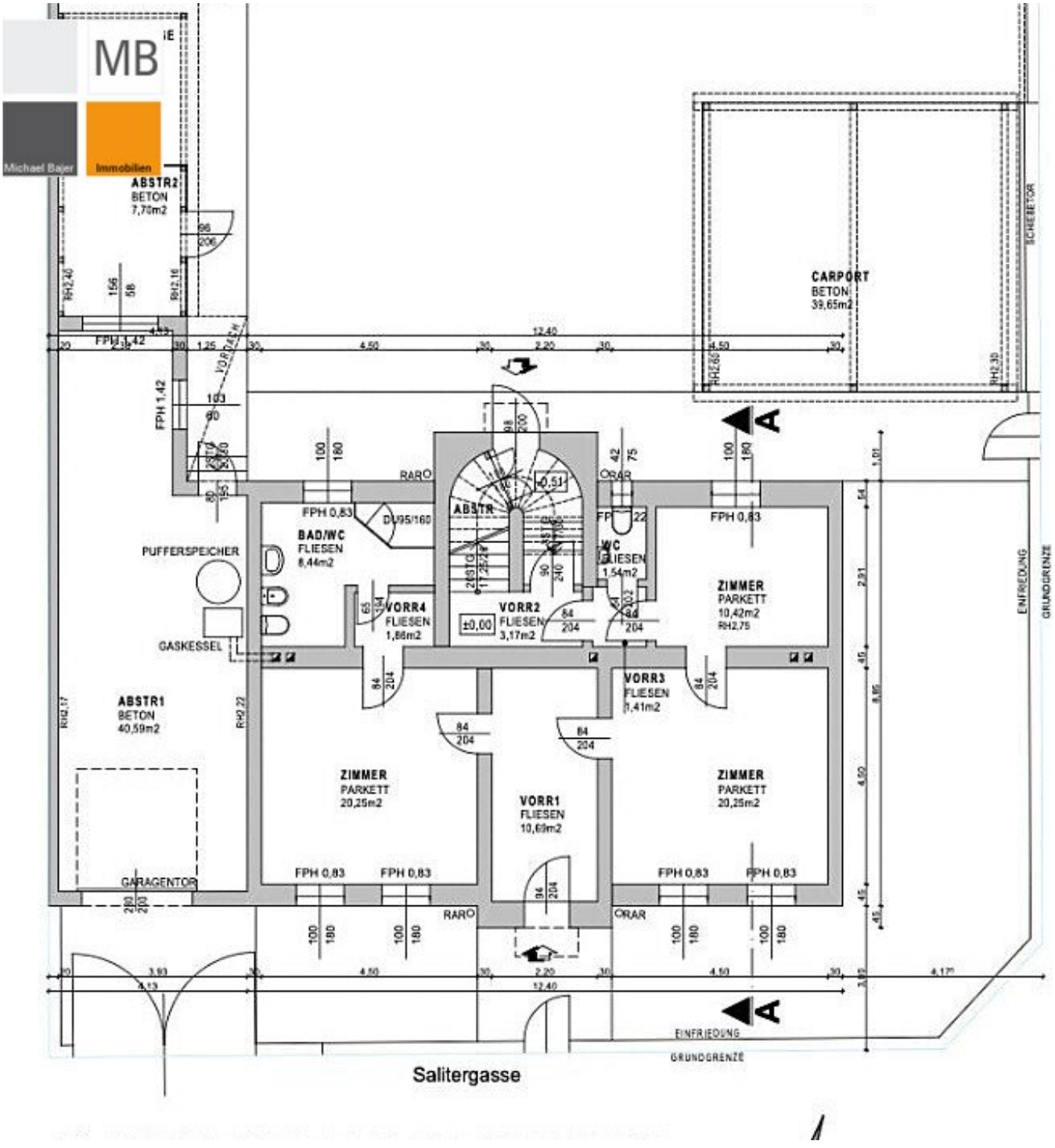





MB
Michael Bajer
Immobilien
A
RAR
RAR
100
180
98
200
42
75
100
180
-0,51
ABSTR
FPH 0,83
DU95/160
BAD/WC
FLIESEN
8,44m2
20STG
17,25/26
3STG
17/30
90
240
FP
,22
WC
FLIESEN
1,54m2
FPH 0,83
Küche
PARKETT
10,42m2
RH2,75
64
202
84
204
65
194
VORR4
FLIESEN
1,86m2
±0,00
VORR2
FLIESEN
3,17m2
84
204
84
204
84
204
84
204
84
204
84
204
RH2,22
ZIMMER
PARKETT
20,25m2
VORR1
FLIESEN
10,69m2
ZIMMER
PARKETT
20,25m2
94
204


MB
Michael Bajer
Immobilien
12,40
30
3,60
31
2,78
31
1,02
20
3,58
30
CARPORT
A
FLACHDACH
FPH 0,83
DU100/140
BAD/WC
FLIESEN
10,48m2
RH2,82
WM
VORR
FLIESEN
5,14m2
+3,45
WC
FLIESEN
1,54m2
FP
ZIMMER
PARKETT
10,42m2
KÜCHE
PARKETT
19,85m2
RH3,03
WOHNZIMMER
PARKETT
32,39m2
RH3,03
18STG
20STG
4,50
2,20
4,50
12,40
1,01
2,91
8,85
4,41


12,40
43
3,47
31
2,78
31
57
65
3,45
43
A
88
143
1,01
58
2,58
71
4,40
58
45
8,85
RH0,80
DFF
74/134
RH1,50
BAD/WC
FLIESEN
5,96m2(RH>1,50)
9,66m2
18ST G
18/26
80
200
GALERIE
PARKETT
48,66m2(RH>1,50)
60,37m2
98
126
PH0,75
RH3,14
DFF
74/134
RH1,50
RH0,80
43
3,26
55
3,62
68
3,43
43
12,40
A


MB
Michael Bajer
Immobilien
ABSTR2
BETON
7,70m2
CARPORT
BETON
39,65m2
BAD/WC
FLIESEN
8,44m2
PUFFERSPEICHER
GASKESSEL
ABSTR1
BETON
40,59m2
VORR4
FLIESEN
1,86m2
VORR2
FLIESEN
3,17m2
VORR3
FLIESEN
1,41m2
VORR1
FLIESEN
10,69m2
WC
FLIESEN
1,54m2
ZIMMER
PARKETT
20,25m2
ZIMMER
PARKETT
20,25m2
ZIMMER
PARKETT
10,42m2
GARAGENTOR
EINFRIEDUNG
GRUNDGRENZE
Salitergasse

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
- Garage (41 m²) als Keller-Ersatz / Heiztechnik / Sommerküche für Poolsaison / 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

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 Gehnähe)

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

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