VILLA MIT WIENBLICK! Eine exklusive Adresse und ein Anwesen voller Möglichkeiten



Objektnummer: 2699/1901

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	352,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 114,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	1.580.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Kölch

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

T +43 2252 508 319

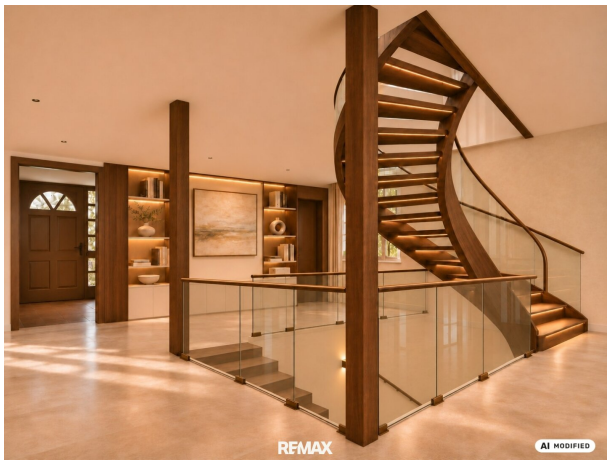

RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

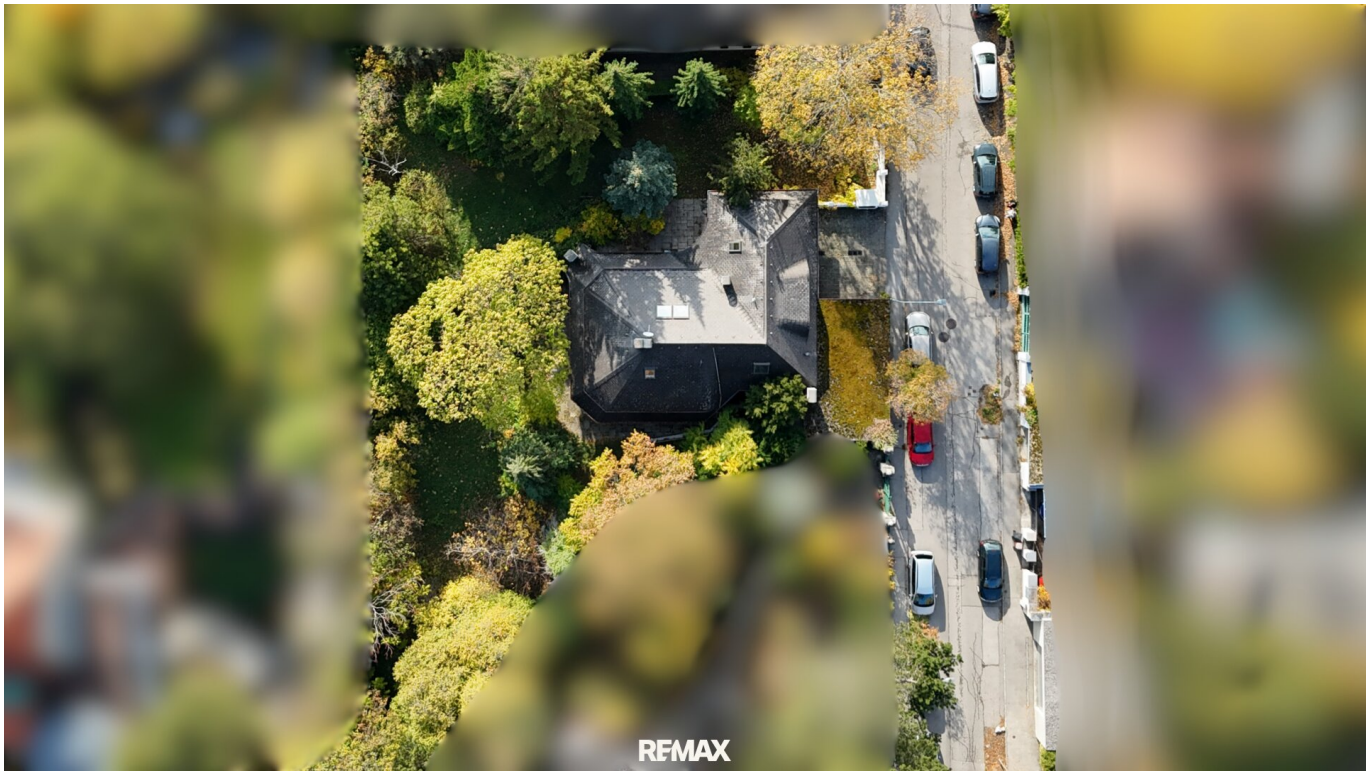

RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine außergewöhnliche Immobilie zum Kauf anbieten zu dürfen! In einer der besten Lagen Perchtoldsdorfs, Nahe der Perchtoldsdorfer Heide, vereint diese Villa großzügige Wohnräume, gewachsene Gartenkultur und ein bemerkenswert vielseitiges Raumkonzept. Der Blick in Richtung Wien, alter Baumbestand und ein hohes Maß an Privatsphäre verleihen der Liegenschaft ihre besondere Qualität.

FAST FACTS

- Ca. 352 m² Wohnfläche, 9 Zimmer
- Ca. 1.452 m² Grundstücksfläche
- Direkte Nachbarschaft zur Perchtoldsdorfer Heide
- Wohn- und Essbereich mit knapp 100 m²
- Große Hauptküche & eine separate Vorbereitungsküche
- Zwei großzügige Wohneinheiten über jeweils drei Ebenen
- Separate Zugänge und Verbindungen im Unter- und Dachgeschoss
- Attraktive Aussicht Richtung Wien
- Flexible Raum- und Nutzungskonzepte
- Interessantes Umbau- und Modernisierungspotenzial
- Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Gäste

- Großzügiger Garten mit altem Baumbestand und viel Privatsphäre
- Einfahrt mit Platz für 2 PKW + Garage für 2 PKW
- Ehemaliger Wohnsitz einer bekannten Persönlichkeit aus Kunst und Kultur

Zum 360 Grad Rundgang: https://tour.ogulo.com/HFn1

DIE VILLA

Auf einem rund 1.452 m² großen Grundstück eröffnet das Haus mit ca. 352 m² Wohnfläche und neun Zimmern Raum für persönliche Lebensentwürfe. Zwei teilweise miteinander verbundene Wohneinheiten schaffen dabei eine seltene Flexibilität – vom großzügigen Familienwohnsitz über das Zusammenleben mehrerer Generationen bis zur Verbindung von Wohnen und beruflicher Tätigkeit.

Als ehemaliger Wohnsitz einer bekannten Persönlichkeit aus Kunst und Kultur besitzt die Villa eine eigene Geschichte. Hochwertige Materialien, eine geschwungene Holztreppe und individuelle Ausstattungsdetails prägen ihren Charakter. Die empfehlenswerte Sanierung bietet Gelegenheit, diese Qualitäten aufzugreifen und mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

ANKOMMEN MIT STIL (Erdgeschoss)

Bereits die großzügige Einfahrt mit Platz für 2 PKW vermittelt ein Gefühl von Weite. Eine Garage für zwei Fahrzeuge ergänzt den komfortablen Zugang zum Haus. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein weitläufiger Raum mit geschwungener Holztreppe. Als Bibliothek mit persönlicher Sammlung oder repräsentativer Empfangsbereich könnte er einen besonders schönen Auftakt bilden. Zwei weitere Zimmer flankieren ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschtisch. Der Blick ins Grüne verleiht diesem Bereich eine ruhige Atmosphäre. Ob als Kinderbereich oder als privates Schlafensemble mit angeschlossenem Bad – die vorhandene Anordnung eröffnet unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten. Mehrere Abstellräume ergänzen die Ebene. In der rechten Wohneinheit befindet sich auf dieser Ebene ein großes Zimmer mit Küche. Es bietet eine interessante Grundlage für einen eigenen Wohnbereich, ein Kundenbüro, eine Praxis oder die Unterbringung einer Pflegekraft.

PRIVATE RÜCKZUGSORTE MIT AUSSICHT (Dachgeschoss)

Über die geschwungene Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier eröffnet sich ein heller Raum, der sich als Galerie für Kunst, Bücher oder einen persönlichen Lieblingsplatz anbietet. Ein weiteres Zimmer im Haupthaus eignet sich beispielsweise zur Unterbringung von

Gästen. Eine Verbindungstür führt in die rechte Wohneinheit. Das dort gelegene Zimmer mit eigenem Badezimmer und besonders schöner Aussicht bildet einen reizvollen privaten Rückzugsbereich.

GROßZÜGIGKEIT AUF GARTENEBENE (Untergeschoss)

Das Herzstück der Villa liegt im Untergeschoss. Ein Wohn- und Essbereich mit knapp 100 m², dessen Dimensionen Raum für gesellige Abende und großzügiges Wohnen schaffen. Der zentral platzierte Kachelofen setzt einen behaglichen Akzent, während der direkte Zugang ins Freie den Garten zum Teil des täglichen Lebens werden lässt. Die große Küche wird durch eine separate Vorbereitungsküche ergänzt – eine durchdachte Konfiguration für alle, die gerne Gäste empfangen. Ein weiteres Zimmer mit Holzofen bietet Platz für einen zusätzlichen Salon oder einen persönlichen Rückzugsort. Auf der rechten Hausseite befindet sich noch ein weiterer großzügiger Raum mit Gartenzugang. Denkbar sind hier ein Wohnbereich für die zweite Einheit, ein Büro oder ein Hauptschlafzimmer mit unmittelbarer Verbindung ins Grüne. Ein eigener Saunabereich und mehrere Kellerräume vervollständigen das Raumangebot.

EIN GARTEN MIT GEWACHSENER SCHÖNHEIT

Alter Baumbestand, großzügige Freiflächen und weitgehend geschützte Gartenbereiche schaffen einen stimmungsvollen Rahmen. Hier findet sich Platz für lange Nachmittage im Freien, private Rückzugsorte und gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die unmittelbare Nähe zur Perchtoldsdorfer Heide und die Aussicht in Richtung Wien unterstreichen den besonderen Reiz dieser Adresse.

EINE NEUE PERSPEKTIVE FÜR EINE BESONDERE LIEGENSCHAFT

Die beiden Wohneinheiten erstrecken sich über jeweils drei Ebenen und sind im Unter- , sowie im Dachgeschoss miteinander verbunden. Eine zusätzliche Verbindung im Erdgeschoss ist als mögliche Umbaumaßnahme denkbar. So bietet das Haus Raum für unterschiedliche Generationen, Gäste oder die Verbindung von privatem Wohnen und beruflicher Nutzung. Die Villa empfiehlt sich für Menschen, die den Charakter eines bestehenden Hauses schätzen und ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Eine Sanierung kann die vorhandenen Qualitäten neu zur Geltung bringen. Alternativ kommt auch ein Neubau als Entwicklungsperspektive in Betracht.

Sie suchen eine Liegenschaft für individuelle Ansprüche – mit Geschichte, Privatsphäre und Raum für eine neue Handschrift? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen!

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG und des VRUG ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die

Bekanntgabe relevanter Informationen wie beispielsweise der genauen Lage.

Unbedingt erforderlich sind:

- Vor- und Nachname
- aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Die dargestellten Nutzungs- und Umbaumöglichkeiten, sowie ein möglicher Neubau stehen unter dem Vorbehalt der baurechtlichen und technischen Prüfung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap