METAMORPHOSE IN BESTLAGE – VILLA MIT ZUKUNFT AN DER GRENZE ZU WIEN



Objektnummer: 4356/451

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1986
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	356,00 m²
Nutzfläche:	451,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	5
Stellplätze:	4
Keller:	68,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	1.980.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.390,24 €
Infos zu Preis:	

Kontakt von Roman Zanoni, Herr Kurt Leeb,Makler, ALTENBURG REALITÄTEN GmbH & Co KG

Provisionsangabe:

71.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


real good living
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



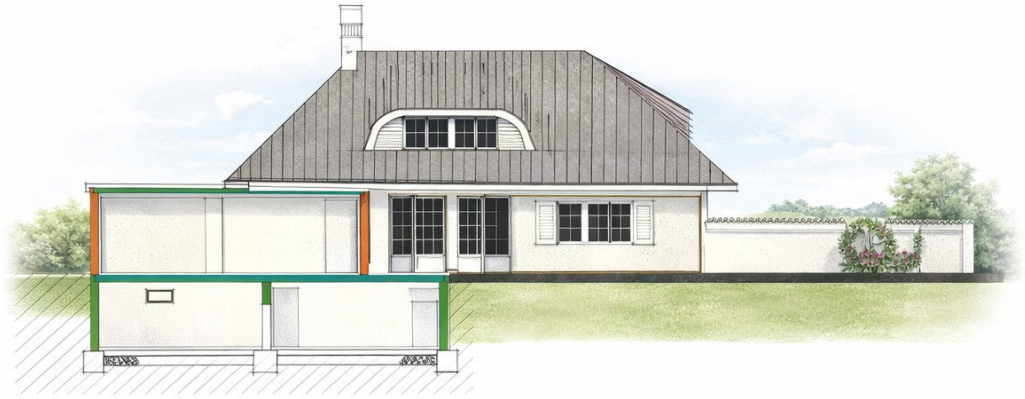
SÜDANSICHT



SÜDANSICHT



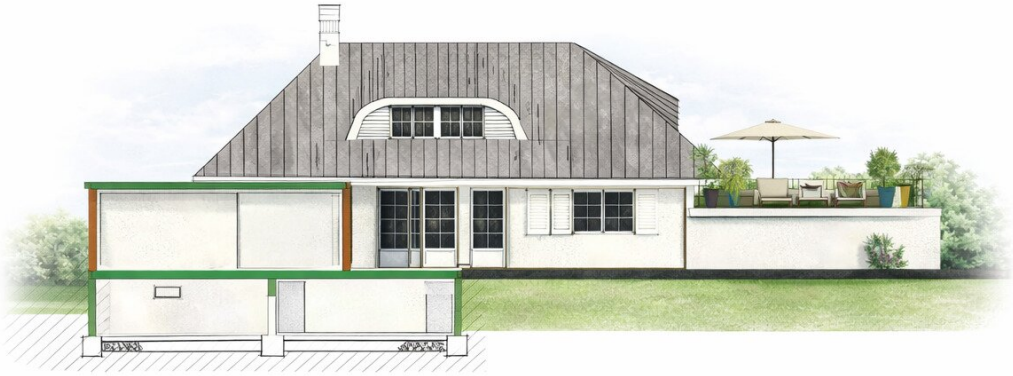
OSTANSICHT



WESTANSICHT



OSTANSICHT



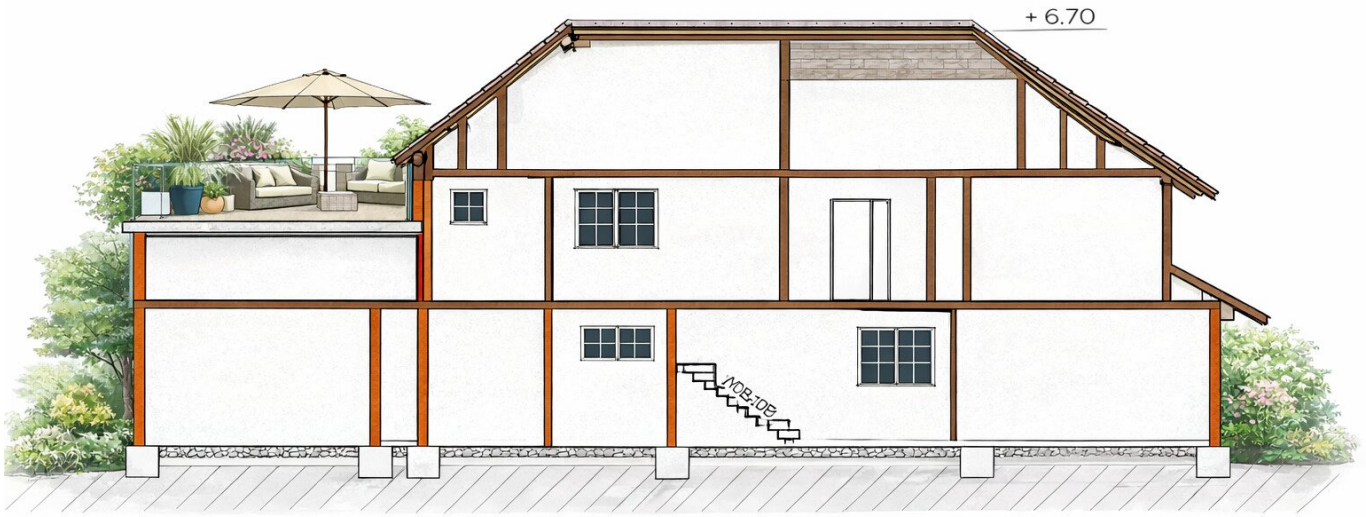
WESTANSICHT



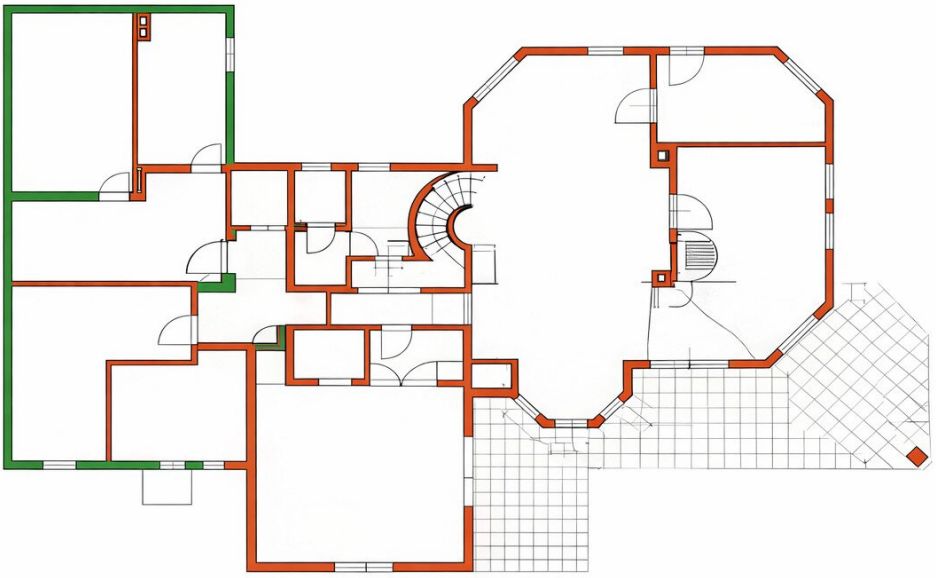
SÜDANSICHT



SÜDANSICHT

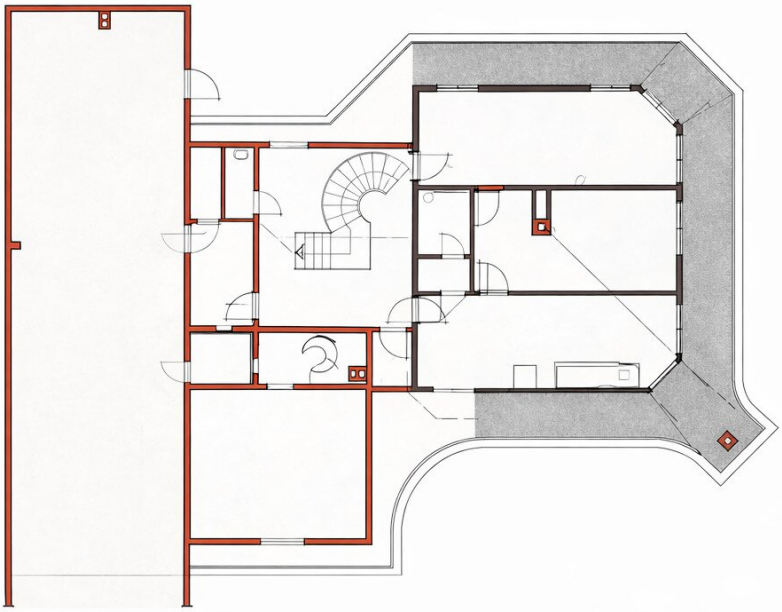


SCHNITT 1-1



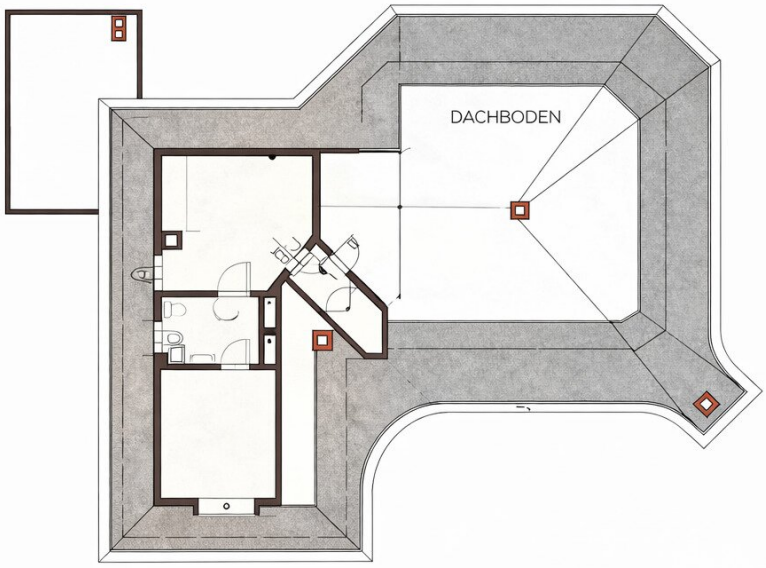
ERDGESCHOSS + 290 56,9M

VERBAUTE FLÄCHE: 264,36 M²
WOHN-NUTZFLÄCHE: 164,85 M³²



1.STOCK + 0,00

WOHNNUTZFLÄCHE: 151,10 M2



DACHGESCHOSS + 2,90

WOHNNUTZFLÄCHE: 36,50 M2

Objektbeschreibung

DIE METAMORPHOSE – VOM BESTAND ZUR IKONE

entwickelt und inszeniert von DI Architektur Ljupka Zanoni

Auf dem Weg in die Signature Collection von Real Good Living

Ein Grundstück, das Geschichten trägt.

Ein Haus, das Visionen weckt.

Ein Ort, der alles möglich macht.

Nur wenige Kilometer vor Wien, in einer der exklusivsten Lagen von Perchtoldsdorf, wartet eine außergewöhnliche Liegenschaft auf ihre nächste Transformation:

Ein beeindruckendes Anwesen auf ca. **1.452 m² Grund**, bereit, sich von einer klassischen Villa zu einem ikonischen Lebensraum für die moderne Familie zu entwickeln.

DAS HAUS – SUBSTANZ, GRÖSSE, CHARAKTER

Mit rund **356 m² Wohnfläche**, zusätzlichem Dachausbau und einem vielseitigen Kellerbereich eröffnet sich ein Raumangebot, das heute kaum mehr zu finden ist.

Hohe Decken. Große Fenster. Großzügige Proportionen.

Ein Haus mit Präsenz – geschaffen für Menschen, die Raum nicht nur nutzen, sondern spüren wollen.

Zusätzliche Highlights:

- Sauna
- Hobby- & Werkbereich
- Doppelgarage
- Zwei getrennte Wohneinheiten

Ideal für:

- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Mehrgenerationen-Leben
- Individuelle Wohnkonzepte mit architektonischem Anspruc

DAS GRUNDSTÜCK – DAS EIGENTLICHE JUWEL

Hier beginnt die eigentliche Magie.

Ein gewachsener Garten mit altem Baumbestand, großzügigen Freiflächen und absoluter Privatsphäre schafft eine Atmosphäre, die selten geworden ist.

Ein Ort, der nicht nur Platz bietet –

sondern Ruhe, Tiefe und Lebensqualität.

Das ist kein Grundstück.

Das ist eine Bühne für dein zukünftiges Leben.

DIE VISION – TRANSFORMATION MIT WIRKUNG

Diese Liegenschaft eröffnet außergewöhnliche Möglichkeiten:

- Öffnung der Raumstruktur für eine großzügige, moderne Wohnlandschaft
- Verbindung von Innen- und Außenräumen mit fließenden Übergängen
- Dachterrasse mit Anbindung an ein Studio im Dachgeschoss
- Erweiterung und Nutzung des Garagendachs als zusätzliche Lebensfläche

Mit gezielten architektonischen Eingriffen entsteht aus Bestand **eine zeitgemäße, lichtdurchflutete Wohnwelt**, die den Bedürfnissen moderner Familien entspricht.

Kleine Schritte – große Wirkung.

DIE METAMORPHOSE – VOM BESTAND ZUR IKONE

Diese Liegenschaft ist mehr als ein Haus – sie ist eine Chance:

- Stilvolle Modernisierung mit Charakter
- Architektonische Neuinterpretation
- Oder ein visionärer Neubau

Alles ist möglich.

Alles beginnt hier.

Ein Zuhause, das sich deinem Leben anpasst – nicht umgekehrt.

DIE LAGE – RUHE TRIFFT STADT

Eine der besten Adressen der Region. Natur. Privatsphäre. Urbanität.

In dieser Qualität eine seltene Kombination.

EINE LIEGENSCHAFT FÜR MENSCHEN MIT ANSPRUCH

Für Visionäre.

Für Familien, die mehr wollen.

Ein Ort, an dem Wohnen, Arbeiten und Leben neu gedacht werden kann.

EINE WERTVOLLE INVESTITION

Diese Liegenschaft überzeugt durch ihre besondere Architektur, ihre naturnahe Einbettung und ihre erstklassige Lage.

Die Nähe zu Wien und die ausgezeichnete Infrastruktur machen sie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren äußerst attraktiv.

Ein seltenes Gesamtpaket mit hoher Lebensqualität und nachhaltigem Wertpotenzial.

EXKLUSIVES SERVICE

Als Käufer profitieren Sie von einer persönlichen architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung durch:

DI Architektur Ljupka Zanoni

Im Rahmen eines individuellen Konzeptgesprächs analysieren wir:

- Raumwirkung
- Materialität
- Veredelungspotenziale

Ziel ist es, das volle Potenzial dieser Villa harmonisch und hochwertig zu entfalten.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Diese Immobilie wird nicht online entschieden –

sondern vor Ort erlebt.

Für eine persönliche Besichtigung und ein individuelles Beratungsgespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

DI Architektur Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Signature Collection

? +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung

HINWEISE

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß EAVG liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

Haftung:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildmaterial:

Die dargestellten Bilder zeigen teilweise Home Staging oder Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

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 <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