

## Perchtoldsdorf: Geräumige Jugendstil-Villa mit Terrasse und idylischem Garten (Video)



Blick von 46 m<sup>2</sup> Wohnküche auf Terrasse und Garten

**Objektnummer: 4839**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	263,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	1.498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gertraud Fuchs**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 230 6901

























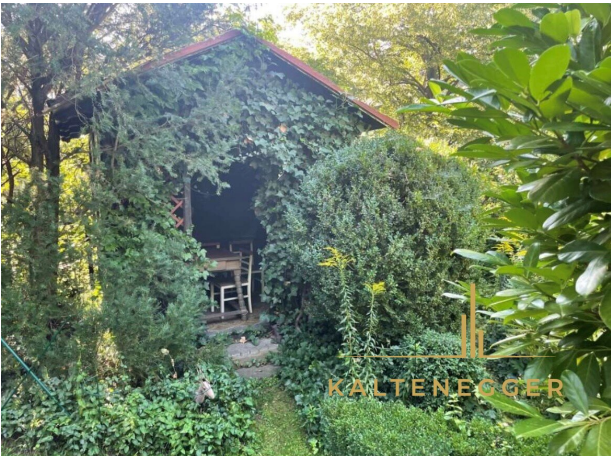


















## Objektbeschreibung

Wenn Sie schon immer in einer historischen Jugendstilvilla im Grünen leben wollten, sollten Sie diese Gelegenheit nutzen. Großzügige 263 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1.163 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die Geschichte dieser Liegenschaft reicht bis ins Jahr 1896 zurück, diese wurde während der letzten Jahrzehnte revitalisiert - die ursprünglichen Jugendstil-Elemente blieben erhalten. In Jahr 1993 wurde die Villa zur Gänze aufwendig renoviert. Bereits beim Betreten dieser herrschaftlichen Villa stellt sich ein angenehmes Wohngefühl ein. Die Villa ist nicht denkmalgeschützt. Es sind 2 Wohneinheiten möglich.

Insbesondere das großzügig angelegte Wohnzimmer und die offene Küche mit direktem Ausgang auf die große Terrasse erweitert den Altbaustil mit modernem Wohnen. Von der Terrasse aus hat man einen imposanten Ausblick in den hauseigenen Garten mit Altbaumbestand und darüber hinaus in die wunderschönen Weinberge.

**LINK ZUM VIDEO DES HAUSES** - [hier klicken ....](#)

### Eckpunkte des Hauses:

- 263 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 118,4 m<sup>2</sup> im EG und 144,6 m<sup>2</sup> im OG
- Kellergeschoss: mit Abstellräumen, Weinkeller und Technikraum
- Roh-Dachboden
- Große Terrasse: vom Garten und EG begehbar
- Grundstücksfläche 1.163 m<sup>2</sup>
- 216,33 m<sup>2</sup> bebaute Bodenfläche inkl. Garage



- 1 Garage und Platz für weiteren Wagen davor
- Idyllischer Garten: mit Baumhaus, Laube, Außen-WC

### **Architektonische Ausbaustudie für das Haus von Ende 2023: möglich sind**

- Zusätzlich 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch Erweiterung der Villa in 2-stöckiger Bauweise samt Unterkellerung
- Zusätzliche 132 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche durch Ausbau des Rohdachbodens (Erhöhung der Dachsteigung von 25 Grad auf 45 Grad). Verglasung des Dachbodenausbaus auf beiden Stirnseiten möglich.
- 4 Carport / Autoabstellplätze können vorne zur Straße hin errichtet werden

Die architektonische Ausbaustudie und die Pläne pro Geschöß erhalten Sie bei Ihrer Anfrage für die Villa.

### **Flächenwidmung Grundstück:**

- Bauland Wohngebiet, 2 Wohneinheiten möglich
- Laut Gemeinde sind im bestehenden Gebäude 3 Wohneinheiten möglich, wenn der Dachboden ausgebaut wird
- Bauklasse I, II



- Offene oder gekuppelte Bauweise
- Bebauungsdichte 25 %

**Folgende Räume stehen aktuell im Haus zur Verfügung:**

- 9 Zimmer (3 im EG, 6 im OG)
- 3 Bäder (1 im EG, 2 im OG), 2 davon mit WC
- 3 separate WC (1 im EG, 1 im OG, 1 im Garten auf der Haus-Außenseite)
- 1 Wohnküche im EG mit 40 m<sup>2</sup>, Ausgang zur Terrasse
- 1 Garderobe im EG
- 1 Schrankraum im OG

**Erhöhtes Erdgeschoss:**

- 46 m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich zur Terrasse hin, plus Speisekammer
- Wohnzimmer mit 36 m<sup>2</sup>
- Neben dem Wohnzimmer halb abgetrenntes Zimmer mit 8,3 m<sup>2</sup>



- Zimmer mit 14,3 m<sup>2</sup>
- 1 Bad 6,7 m<sup>2</sup> mit WC: gehört zum Zimmer mit 14,3 m<sup>2</sup>
- 1 WC separat
- Eingangsbereich, Garderobe

### **Obergeschoss:**

- 6 Zimmer: 10 m<sup>2</sup> + 12,4 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup>+ 26,8 m<sup>2</sup> + 27 m<sup>2</sup>
- Die 3 Zimmer nebeneinander zum Garten hin könnte man zusammen legen
- 2 Bäder: 10 m<sup>2</sup> (grüne Bad: Wanne und Dusche) und 6,15 m<sup>2</sup> (Dusche und WC)
- 1 WC separat
- 1 Schrankraum 11 m<sup>2</sup>

### **Roh-Dachboden:**

- mit tollem Fernblick über Wien und in die Weinberge
- Wasser- und Stromleitungen gibt es am Rohdachboden
- Vorarbeiten für Gasanschlüsse im Dachboden existieren
- Bei einem Ausbau des Dachbodens können zusätzliche 132 m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche gewonnen werden, mit Verglasung an beiden Stirnseiten des Hauses



### **Kellergeschoss:**

- 1 Hobbyraum 14,81 m<sup>2</sup> mit Fenstern, Zugang zum Garten wäre möglich
- 1 Keller-/Abstellraum 9,68 m<sup>2</sup> mit Fenster zum Garten
- Weinkeller 7,89 m<sup>2</sup>
- Technikraum 12,88 m<sup>2</sup>: Gasheizung, Brennwertgerät, Warmwasserspeicher
- Es gibt 2 große Abstellräume im UG, die abgetrennt wurden und von außen vom Garten zu betreten sind: für Gartenutensilien, Sportgeräte etc.

### **Zur Geschichte des Hauses:**

- 1896 errichtet, nur die EG-Ebene
- 1925: Umbau und Aufsetzung des OG
- 1994: 1-jähriger Umbau und Sanierung durch die heutigen Eigentümer, genaue Dokumentation inkl. Fotos vorhanden

### **Haustechnik:**

- Gasheizung im Keller



- Plus Festbrennstoffheizung: als Alternative oder zusätzlich
- Warmwasserkessel

Bei Interesse an der Villa bitte um eine Anfrage über ein Immobilienportal oder Anruf bei mir unter 0664 / 23 06 901.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.