

## Außergewöhnliche Villa mit Traumausblick



Image00010

**Objektnummer: 141/77697**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2380 Perchtoldsdorf                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1904                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 400,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 13                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 4  |
| <b>WC:</b>                           | 4  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,66                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.820.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3 %

## Ihr Ansprechpartner



### Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

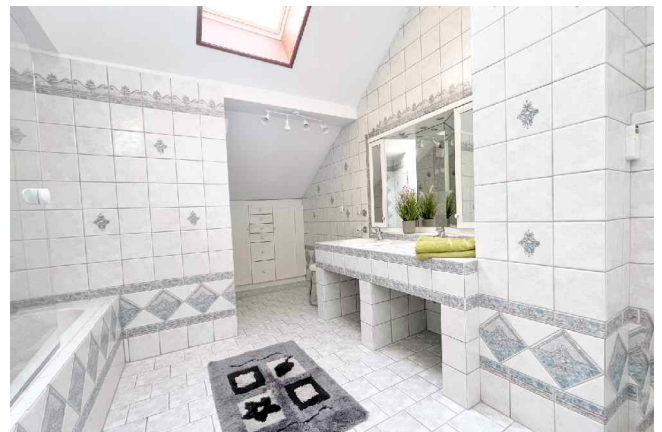
T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



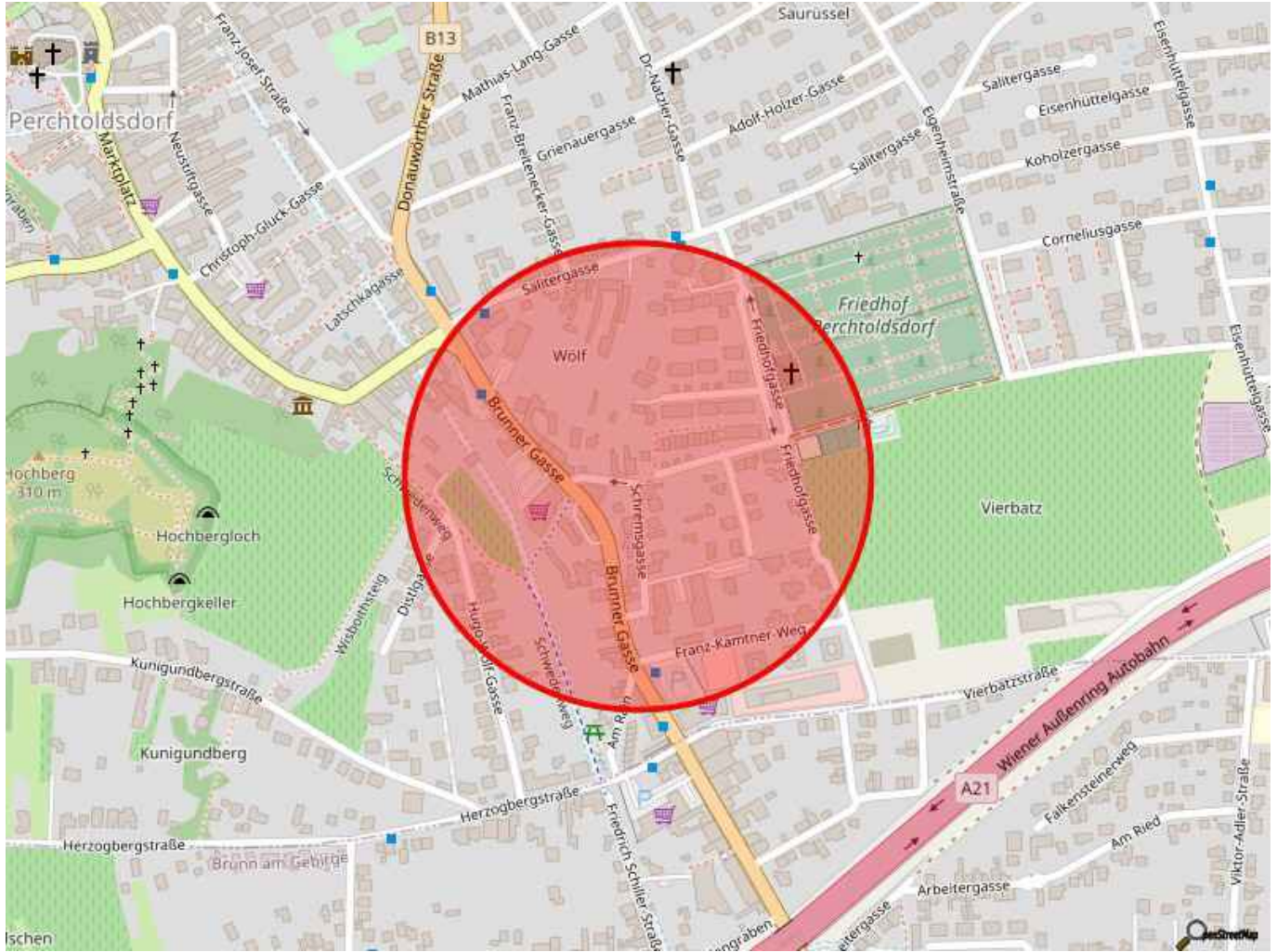




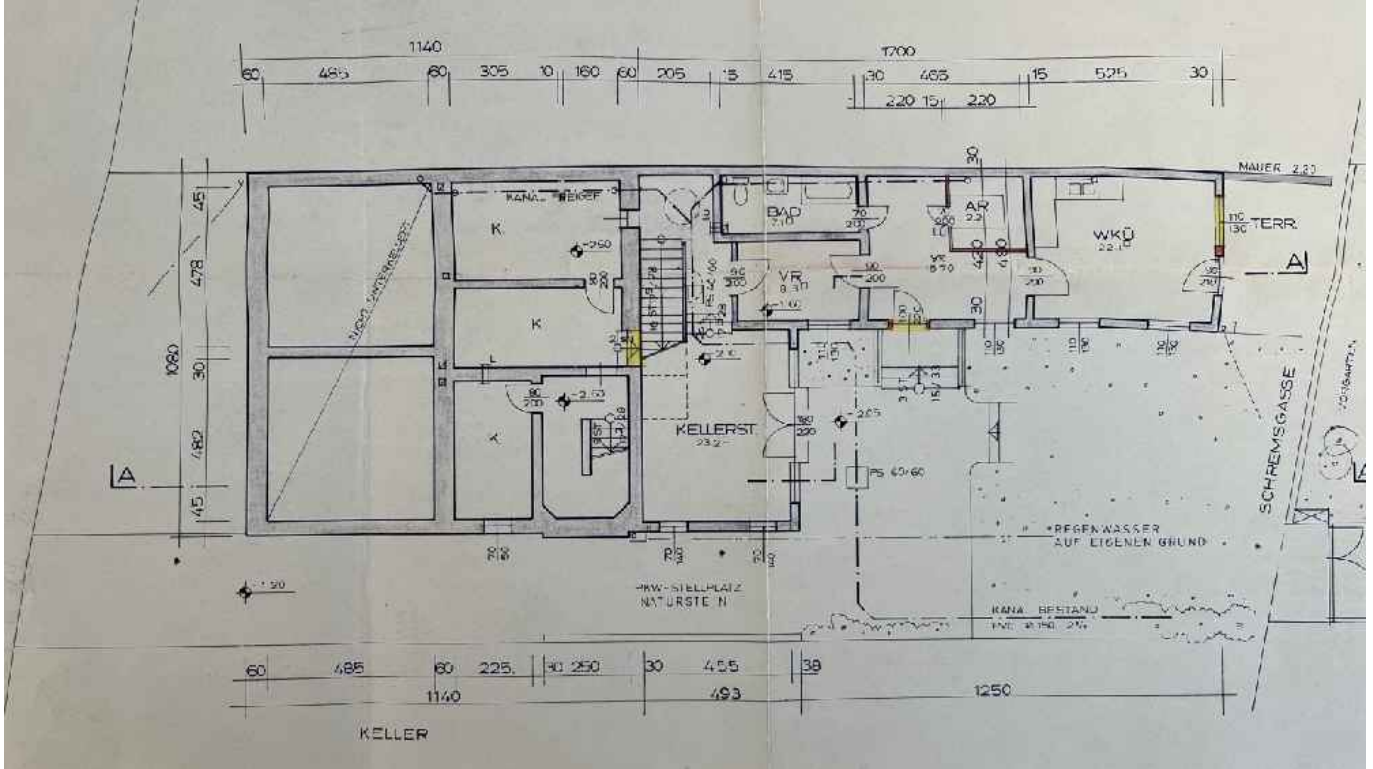




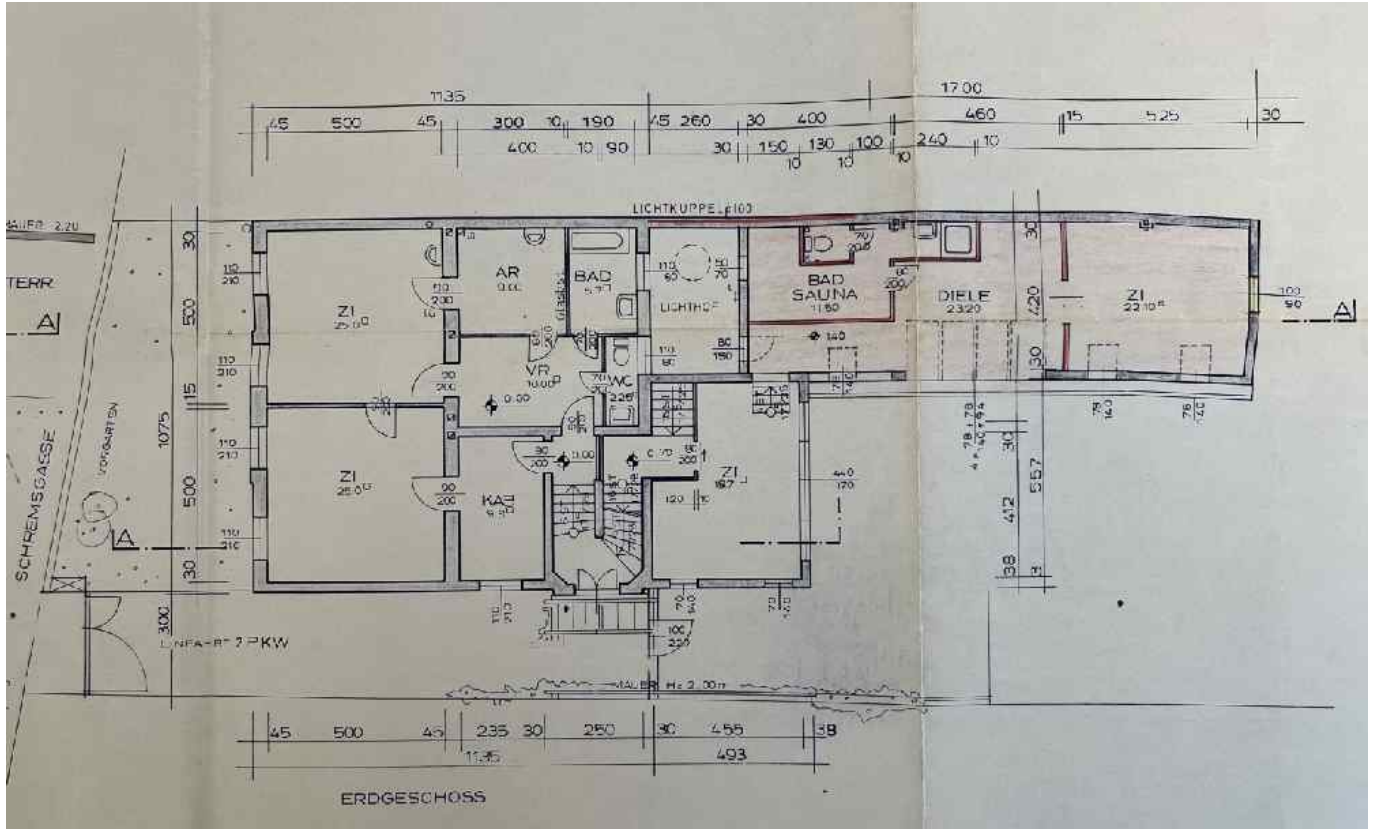


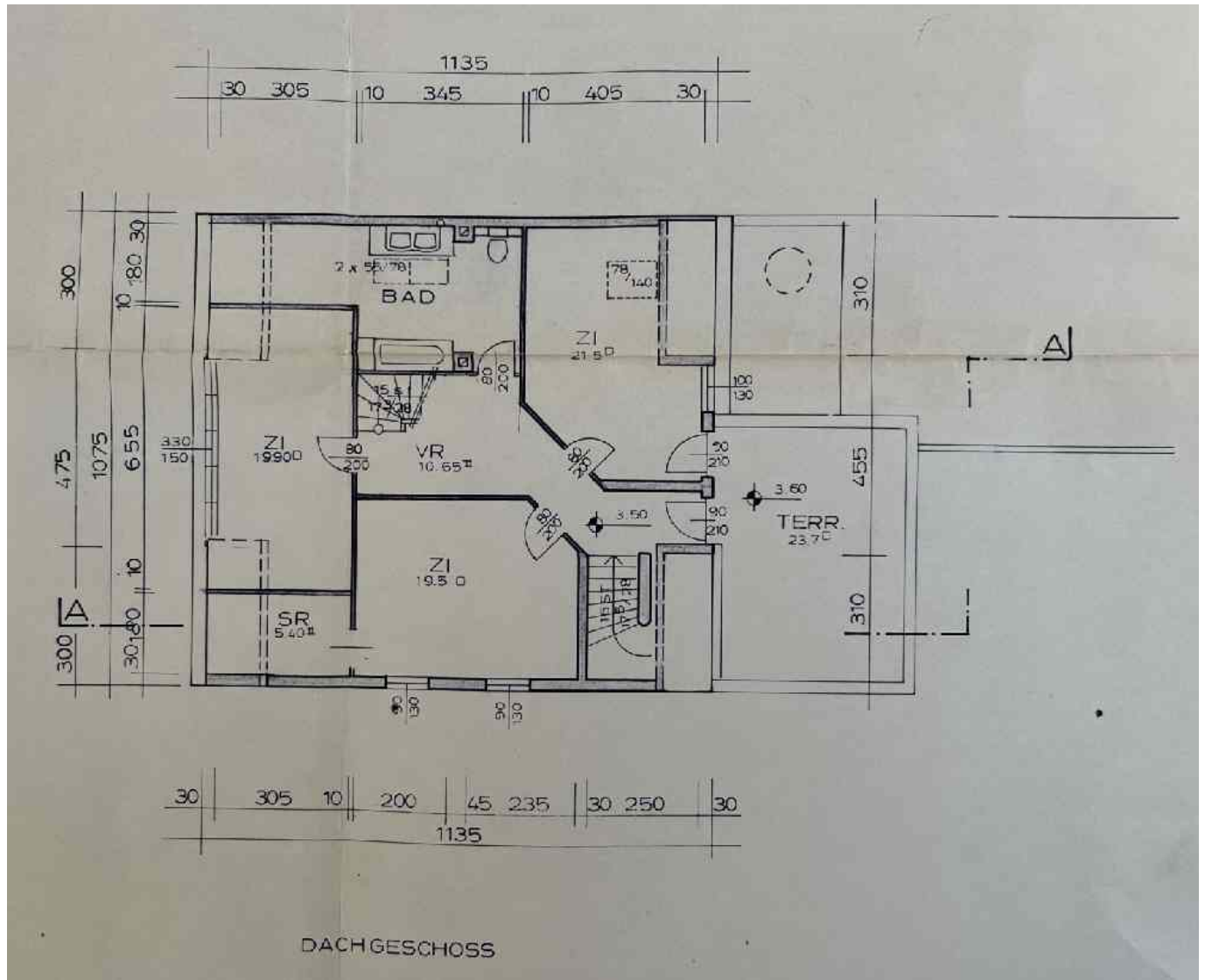




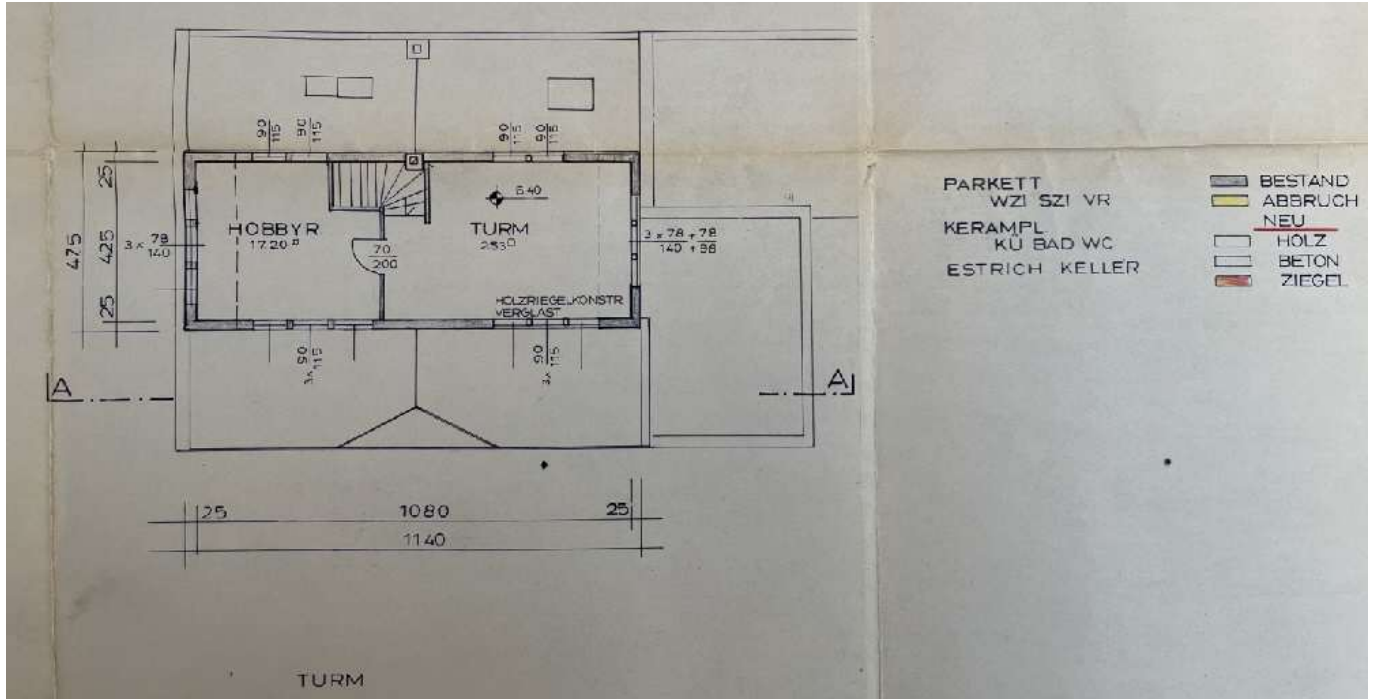












## Objektbeschreibung

In schöner Lage von Perchtoldsdorf ist diese außergewöhnliche und großzügige Villa mit beinahe 400m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1.046 m<sup>2</sup> großen Grund, zwischen viel Grün und mit traumhaftem Wien- und Ausblick, eingebettet.

Die Liegenschaft verfügt über zwei Zugangsmöglichkeiten sowie über zwei separate Eingangsbereiche und stellt deshalb auch die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten dar.

Über die R. Janko Straße 29 ist über den unteren Zugang von der Garage und den Carports mit drei KFZ-Abstellplätze, die Villa über die Gartenseite erschlossen. Von der Schremsgasse 9 aus erreichen Sie die Villa über die obere Straßenseite.

Die Raumaufteilung dieser Villa ist sehr individuell und bietet daher viele Möglichkeiten und Platz sowie jede Menge Privatsphäre für alle Familienmitglieder.

Auf der Garten- und Terrassenebene betreten Sie den Eingangsbereich über einen zentralen Vorraum, der zur Wohnküche mit schönem Kachelofen und Ausgang zu einer weiteren Terrasse führt. Ein Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein eleganter Wohn- Essraum mit direktem Zugang zur Gartenterrasse, komplettieren das Erdgeschoss.

Eine Etage höher befindet sich ein separat begehbarer Bereich mit zwei lichtdurchfluteten Räumen, einem Wellnessbereich mit Sauna und viel Stauraum.

Ein Halbstock darüber liegen drei weitere Zimmer, wobei eines über einen angrenzenden Schrankraum mit Wandtresor und eines über Zugang zu einer großzügigen Terrasse mit tollem Ausblick verfügt. Auch auf dieser Etage befindet sich ein großzügiges Masterbad.

Im Turmgeschoss genießen Sie einen traumhaften Blick über Wien und Perchtoldsdorf. Hier gibt es reichlich Platz für Ihr Home-Office sowie einen Hobby- oder Gästebereich.

Im Teilkellerbereich finden Sie einen Wirtschaftsraum und die Gastherme sowie weiteren Stauraum.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Egal, ob Sie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach vereinen oder einfach großzügigen Wohnraum genießen möchten – hier finden Sie die ideale Lösung! Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin.

Lage und Infrastruktur:

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf, eingebettet im Wienerwald und den umliegenden



Weinbergen, ist nicht nur wegen ihrem wunderschönen Ortskern mit der historischen Burg und den gemütlichen Heurigen- und Gastronomielokalen beliebt, sondern bietet auch viele Ausgangspunkte für zahlreiche sportliche Aktivitäten.

Nicht nur diverse Schulen, sondern auch das Freizeitzentrum mit Schwimmbad, Eislaufplatz und Kletterhalle, sind fußläufig erreichbar und Wander-und Fahrradrouten rund und im Wienerwald, sorgen für angenehmen Ausgleich.

Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, die S-Bahn Haltestelle ist in ca.15 Gehminuten erreichbar und die Wiener Innenstadt ist je nach Verkehrslage ca. 15-20 Minuten entfernt. Sämtliche Schulen finden Sie in näherer Umgebung. Ein Hofer ist quasi um die Ecke sowie sämtliche weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Lebensmittelmarkt, Apotheke, Drogeriemarkt etc., sind ebenfalls fußläufig gut zu erreichen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.