

**LOHNSTEINSTRASSE, die ehemalige Villa von Johannes Heesters in Perchtoldsdorf**



**Objektnummer: 8359/45**

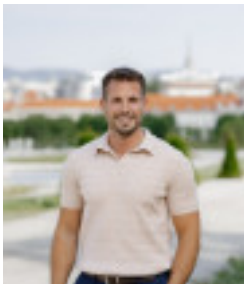
**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	356,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	2.349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

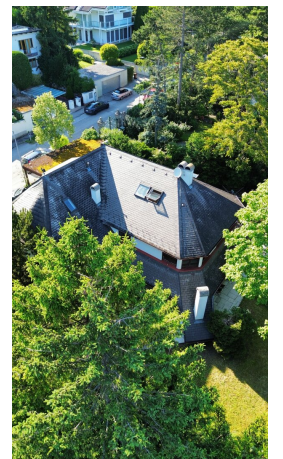


### **Dominik Heil**

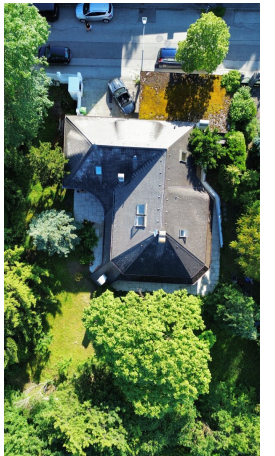
HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







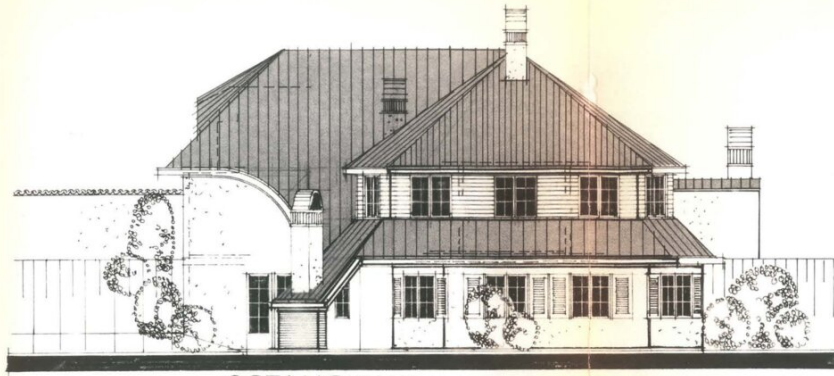




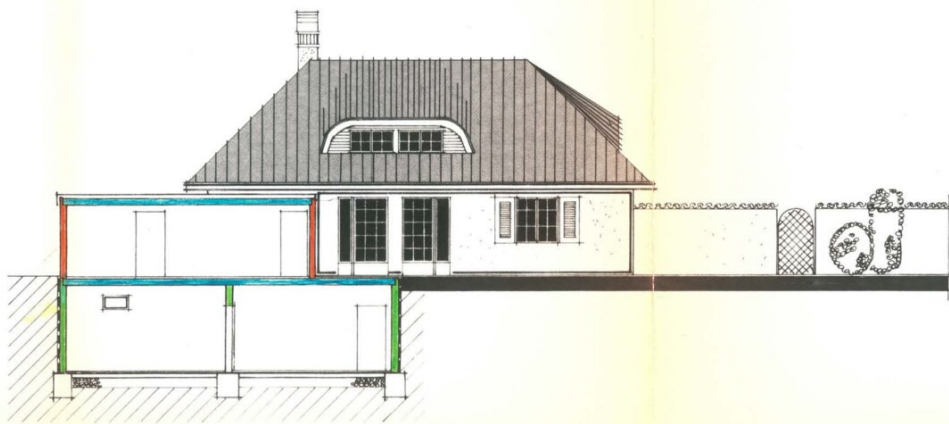






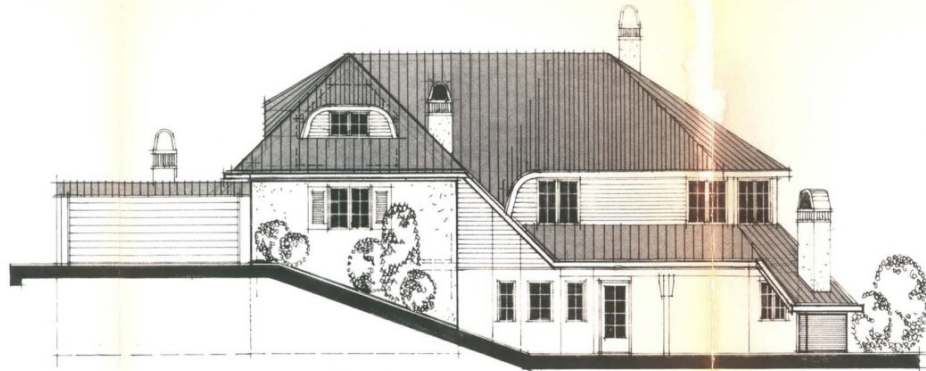


OSTANSICHT

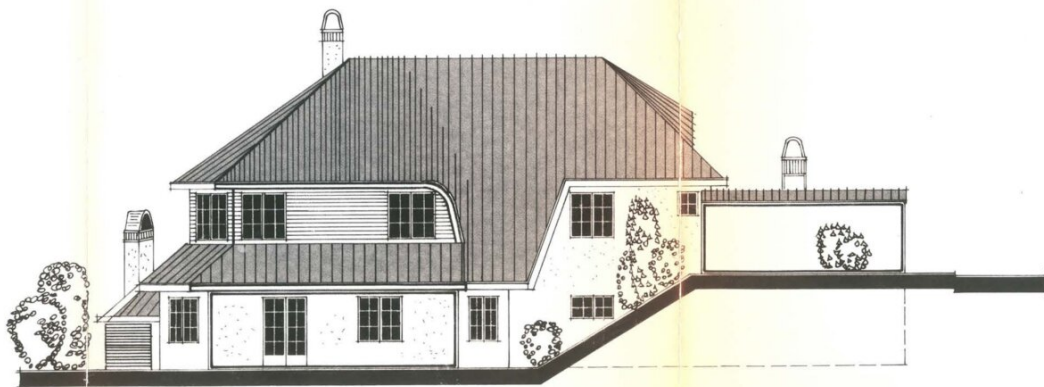


WESTANSICHT

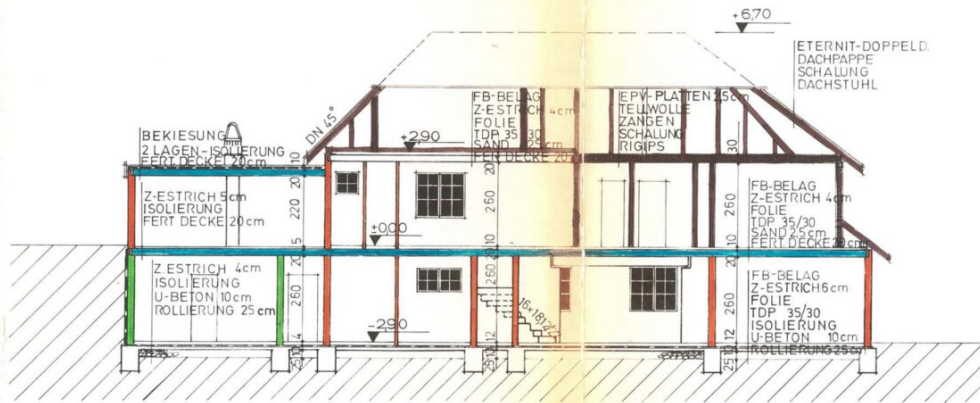




SÜDANSICHT



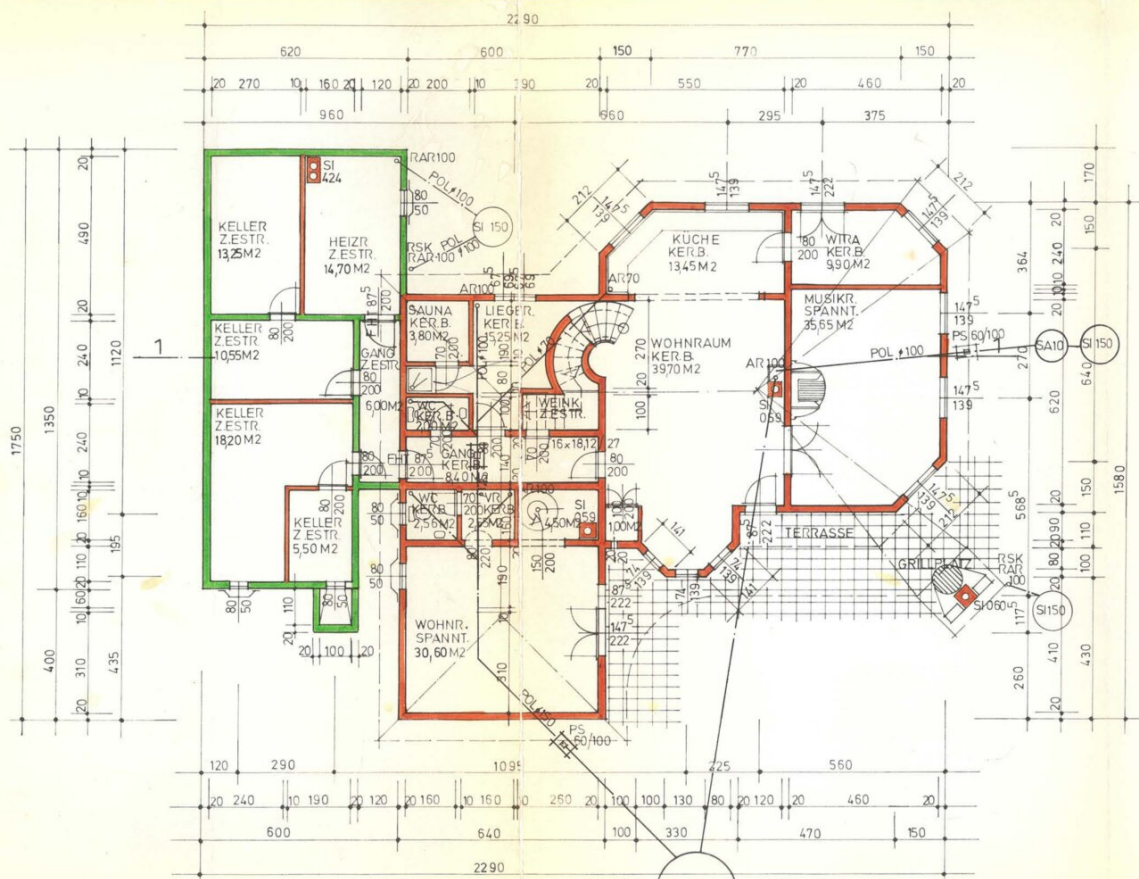
NORDANSICHT



SCHNITT 1-1







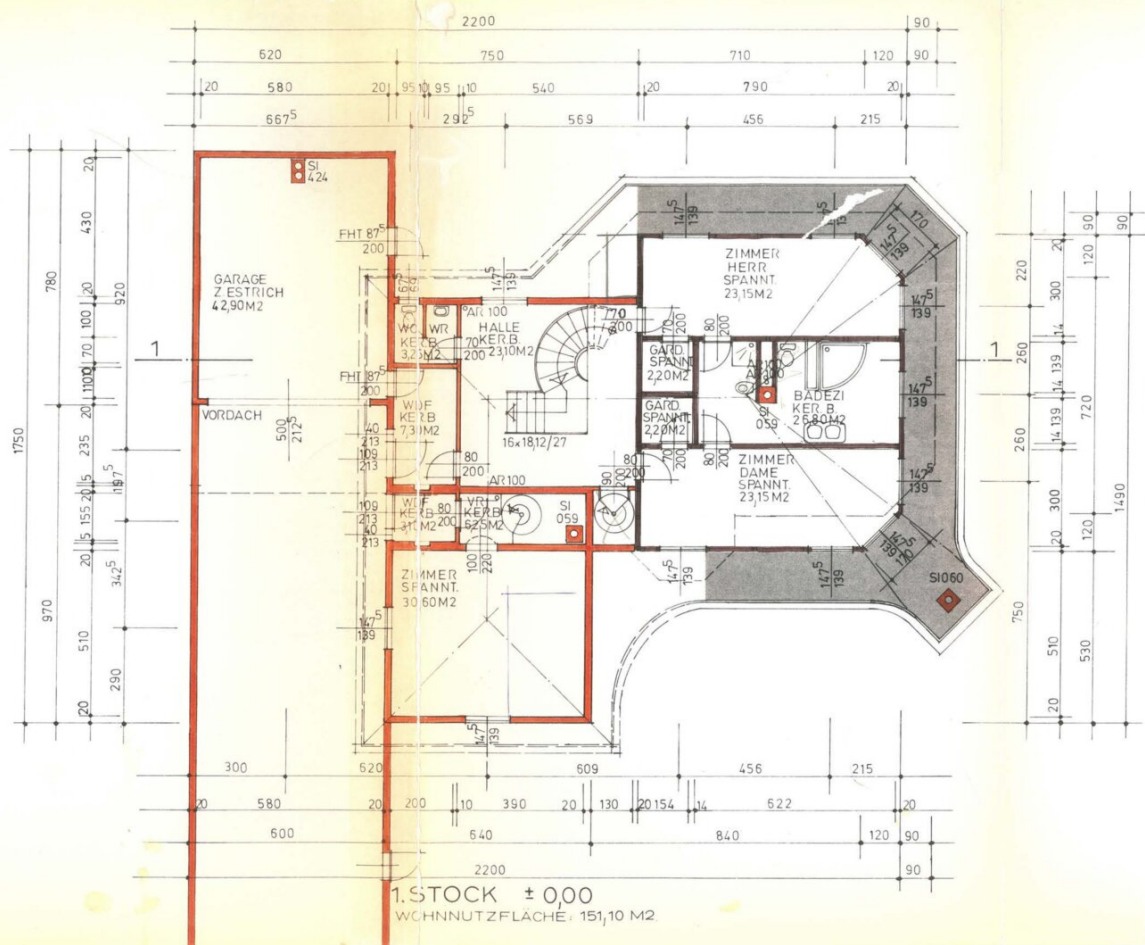
**ERDGESCHOSS -2.90**

VERBAUTE FLÄCHE : 264,30M<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE : 164,85M<sup>2</sup>

SG 25





# Objektbeschreibung

## Einführung:

In einer der angesehensten Straßen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, einer malerischen Stadtgemeinde am südlichen Stadtrand von Wien, befindet sich die prächtige ehemalige Villa des weltberühmten Schauspielers und Sängers Johannes Heesters. Dieses beeindruckende Anwesen mit rund 356 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. 30m<sup>2</sup> Dachausbau, zzgl. Keller (ca. 68m<sup>2</sup>) mit Sauna, Hobbyraum und Werkstatt sowie der Doppelgarage erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von 1.452 m<sup>2</sup>.

## Lage:

Perchtoldsdorf ist bekannt für seine idyllische Lage und seine hohe Lebensqualität. Die Stadtgemeinde bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischem Komfort. Die Villa befindet sich in einer exklusiven Wohnstraße, die für ihre Ruhe und die Nähe zur Natur geschätzt wird. Trotz der ruhigen Umgebung sind das Zentrum von Wien und seine kulturellen und wirtschaftlichen Zentren in kurzer Zeit erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv macht.

## Grundstück:

Dieses Refugium erstreckt sich über eine großzügige Fläche von 1.452m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten. Der alte Baumbestand sowie die besondere Lage sorgen für eine angenehme Atmosphäre und viel Privatsphäre.

## Architektur und Ausstattung:

Die Villa selbst besticht durch ihre elegante Architektur, die klassischen Elemente und holländische Ästhetik harmonisch verbindet. Hohe Decken, große Fenster und hochwertige Materialien prägen das Innere des Hauses und sorgen für ein stilvolles und warmes Wohnklima. Aufgeteilt auf 2 großzügige Wohneinheiten, welche nicht nur die Generationen verbindet, sondern auch Platz für Ihre Bediensteten schafft, sorgt diese Liegenschaft für Ihren neuen exklusiven Praxisstandort.

## Historische Bedeutung:

Johannes Heesters, der berühmte Schauspieler und Sänger, bewohnte diese Villa und machte sie zu einem kulturellen Erbe. Sein künstlerisches Erbe und seine Verbindung zur Villa verleihen dem Anwesen eine besondere historische Bedeutung und einen einzigartigen Charme.



## **Fazit:**

Diese exklusive Villa in Perchtoldsdorf bietet eine seltene Gelegenheit, ein Stück Geschichte in einer der besten Lagen am Stadtrand von Wien zu erwerben. Mit ihrer Kombination aus luxuriöser Ausstattung, großzügigem Grundstück und historischem Charme ist sie ein wahres Juwel. Interessenten, die ein außergewöhnliches Wohnambiente in einer begehrten Lage suchen, werden von dieser Immobilie begeistert sein.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap