Traumhafte Jahrhundertwendevilla in GRUENRUHELAGE und viel Potenzial

Titelbild

Objektnummer: 1858/10107

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

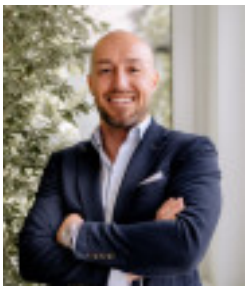
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,00 m²
Nutzfläche:	211,00 m²
Gesamtfläche:	155,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	550,00 m²
Keller:	16,00 m²
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

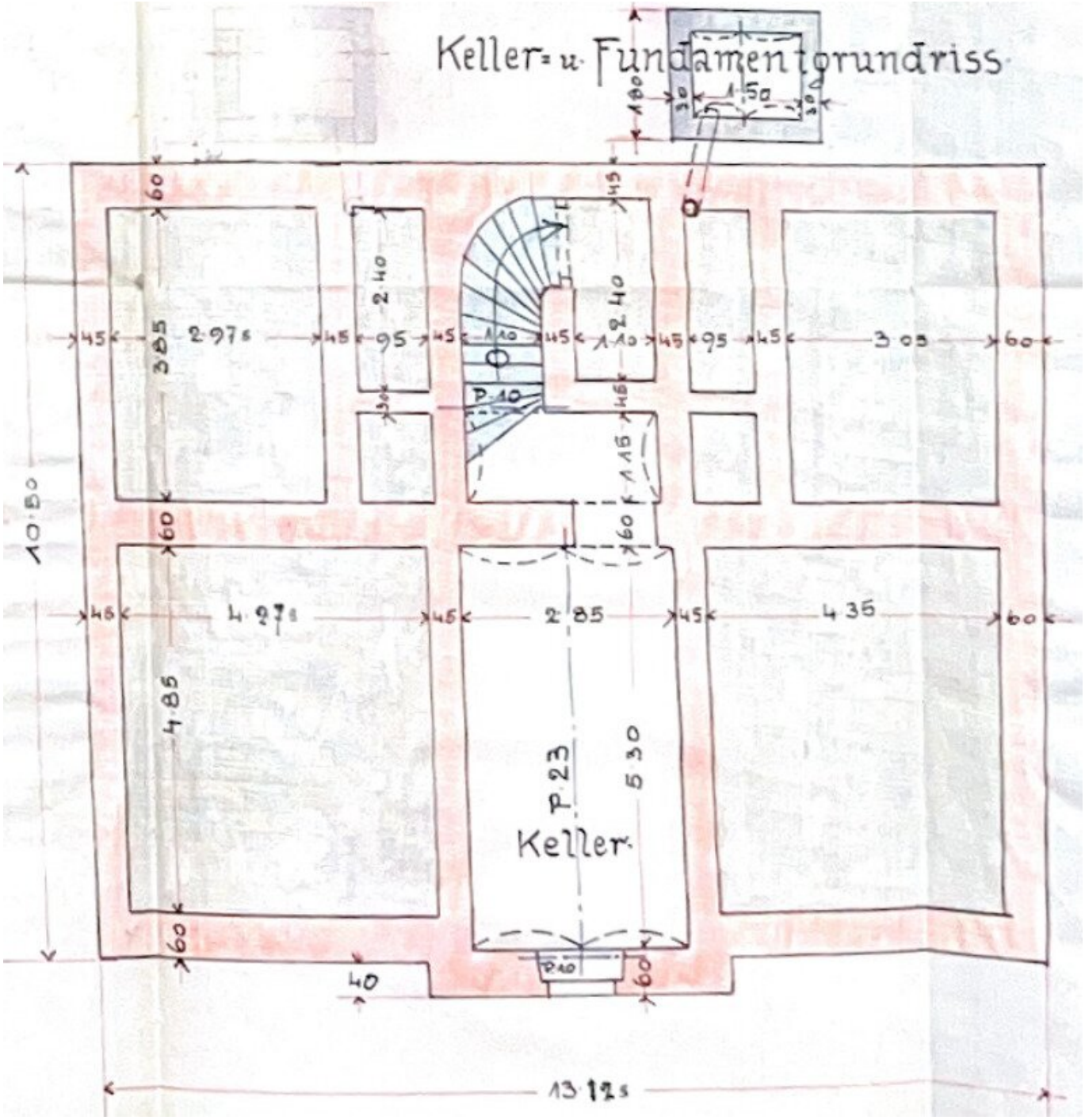
3.0% plus 20.0% USt.

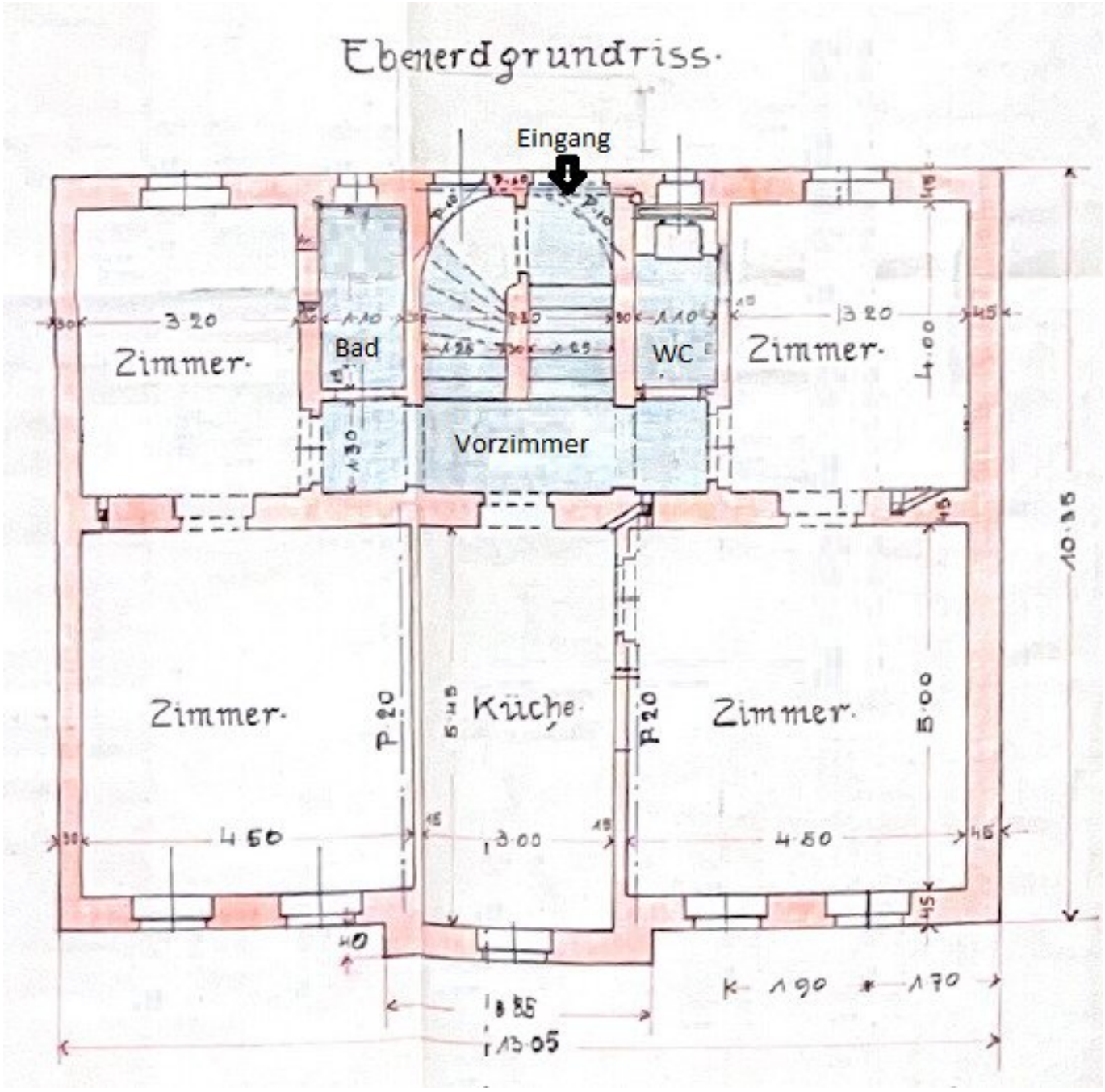
Ihr Ansprechpartner

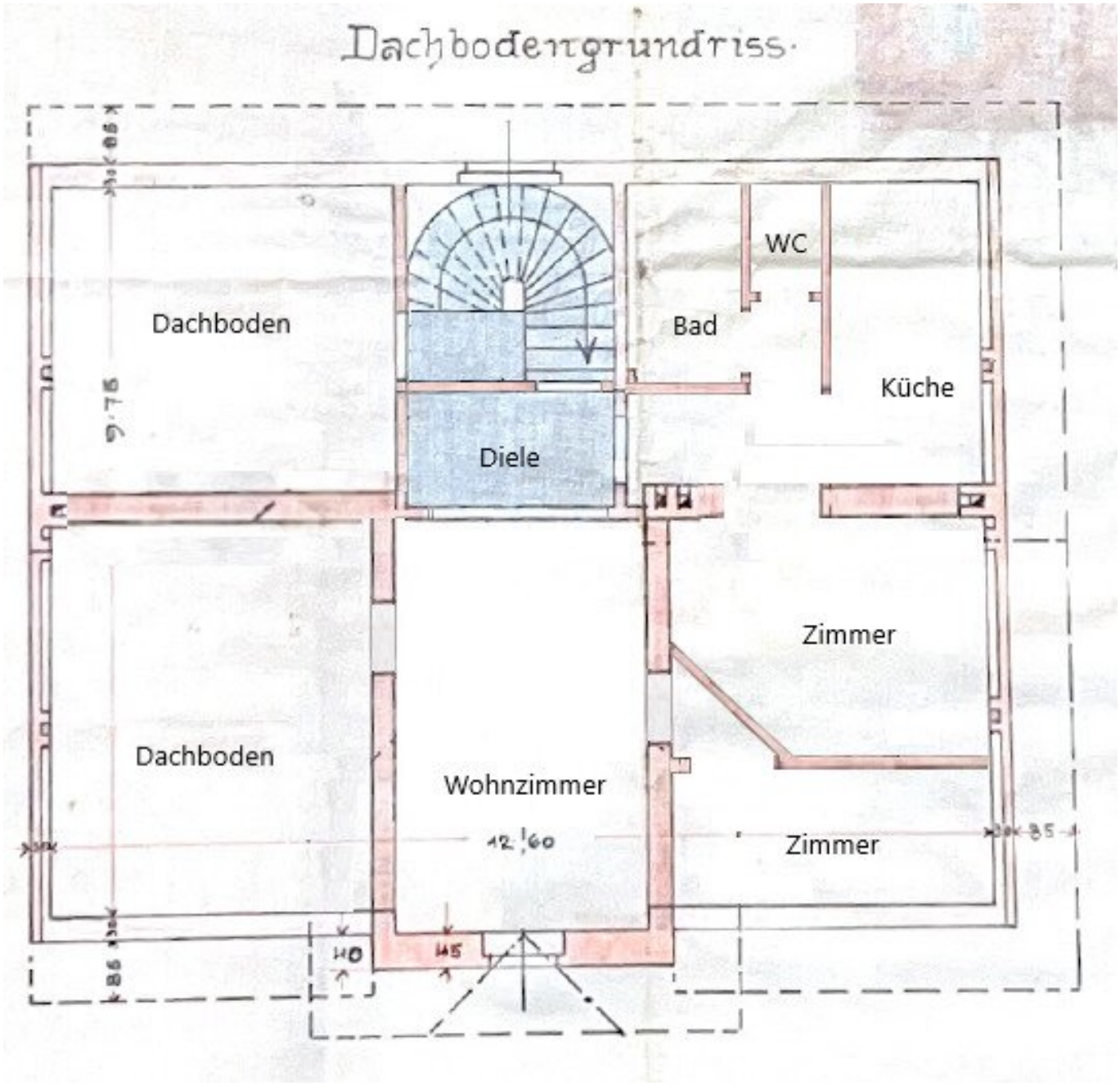


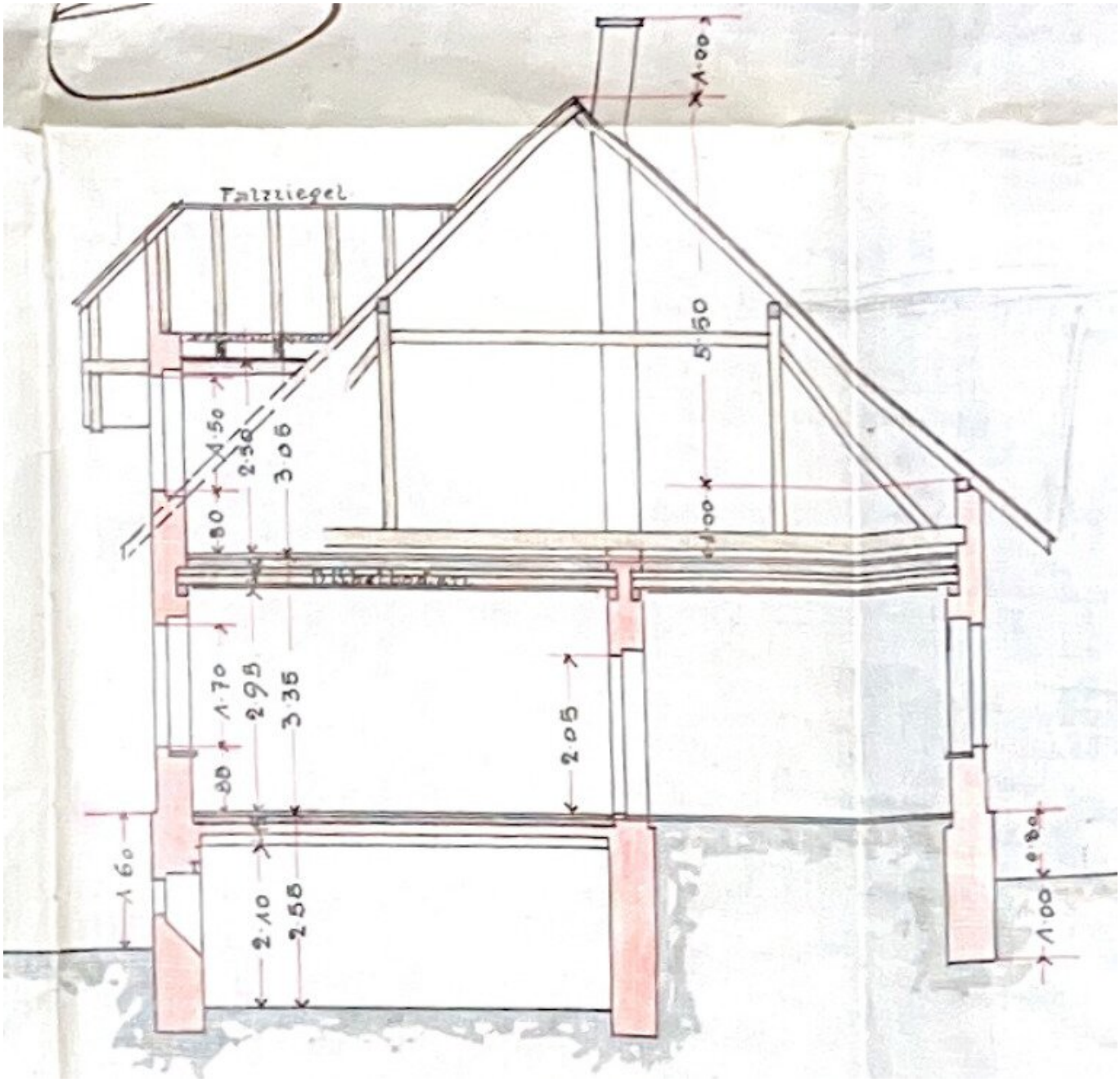
Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien


Keller- u. Fundamentorundriss
1.50
1.80
30
30
60
45
2.40
2.40
45
3.85
2.97s
45
95
45
1.10
45
1.10
45
95
45
3.05
60
P.10
45
1.15
60
60
10.50
45
4.27s
45
2.85
45
4.35
60
4.85
P.23
5.30
Keller
60
P.10
40
60
13.12s


Ebenerdgrundriss.
Eingang
Zimmer.
3.20
Bad
1.10
WC
Zimmer.
3.20
4.00
Vorzimmer
Zimmer.
4.50
Küche.
3.00
Zimmer.
4.50
5.00
10.35
13.05


Dachbodengrundriss
Dachboden
WC
Bad
Küche
Diele
Zimmer
Dachboden
Wohnzimmer
12,60
Zimmer
9,75
140
145


Falzziegel
1.00
5.50
1.00
1.50
2.30
3.05
.80
1.70
2.95
3.35
.80
2.05
1.60
2.10
2.55
.80
1.00

Objektbeschreibung

Traumhafte Jahrhundertwendevilla in Grünruhelage in Perchtoldsdorf – Lage & Wertpotenzial

Entdecken Sie diese charmante Jahrhundertwendevilla in einer der begehrtesten Lagen rund um Wien. Das großzügige **Grundstück von 713 m²** befindet sich am **Ende einer ruhigen Sackgasse, direkt am Waldrand** – perfekt für alle, die Natur und Ruhe schätzen.

Die Villa besticht nicht nur durch ihren einzigartigen Altbaucharme, sondern bietet auch hervorragende Voraussetzungen für eine wertsteigernde Sanierung. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die auf Substanz, Lage und Zukunftsperspektive setzen.

Highlights:

- Einzigartige Jahrhundertwendevilla mit viel Charme und Charakter

- Ruhige Grünlage am Waldrand, Sackgasse ohne Durchzugsverkehr

- Großzügiges Grundstück, mit 713 m² in gefragter Wohngegend

- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit nachhaltigem Wertpotenzial

Lage & Infrastruktur:

Perchtoldsdorf gilt als eine der gefragtesten Gemeinden rund um Wien. Die Nähe zur Natur, traditionelle Heurigenkultur und schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt (A1, A2, A21 sowie Bus- und Bahnverbindungen) machen diesen Standort besonders lebenswert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Objektbeschreibung:

Die im Jahr 1905 erbaute Villa ist ein echtes Juwel mit viel Potenzial. Sie befindet sich am Ende einer nur für Anrainer befahrbaren Sackgasse und grenzt direkt an ein Waldgebiet – eine seltene Gelegenheit für Naturliebhaber. Die gegenüberliegenden Bahnschienen sind außer Betrieb und werden nur noch für nostalgische Fahrten genutzt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine ca. 100 m² große Wohneinheit mit folgendem Grundriss:

- Vorzimmer / Stiegenhaus

- Küche

- Wohnzimmer

- Schlafzimmer

- Zwei weitere Zimmer

- Bad

- WC

Das Dachgeschoss bietet eine ca. 55 m² große Wohneinheit mit:

- Wohnzimmer

- Küche

- Schlafzimmer

- Schrankraum

- Bad

- WC

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss noch zwei Dachbodenräume mit ca. 40m².

Das teilunterkellerte Haus wurde im Laufe der Jahre saniert, unter anderem mit neuen Zwischendecken, Fassadenanstrich, Dachdeckung, Fenstertausch und den Einbau neuer Gasthermen. Ein Haus mir Substanz und Charakter, das mit sorgfältiger Sanierung zu einem echten Schmuckstück werden kann, sei es als großzügiges Eigenheim oder als werterhaltende Anlage für kommende Generationen.

Grundstück & Bebauung:

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen, mit maximal 2 Wohneinheiten, offener und gekuppelter Bauweise, Bauklasse I und II sowie einer Bebauungsdichte von 25%.

Weitere Informationen, Fotos und Grundrisse finden Sie auf unserer Homepage unter www.netmakler.at mit Eingabe der Objektnummer: 1858/10107.

Kontakt: Bei Fragen oder Interesse wenden Sie sich gerne an Herrn Manuel Wurmetzberger:

E-Mail: wurmetzberger@netmakler.at

Telefon: 0676 / 69 88 130

Hinweis: Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. verrechnet.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap