

**--- VILLEN TRAUM--- LEBEN IM HERZEN VON  
PERCHTOLDSDORF - GRUNDSTÜCK MIT  
UNEINSICHTIGER VILLA IM ZENTRUM**



 Neutor  
Real Vertrieb

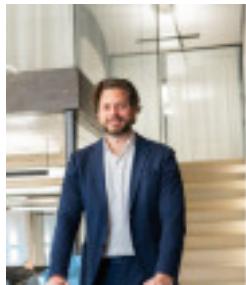
**Objektnummer: 4765**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochbergstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	435,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	558,59 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	558,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Keller:	85,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	G 401,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,91
Kaufpreis:	4.750.000,00 €

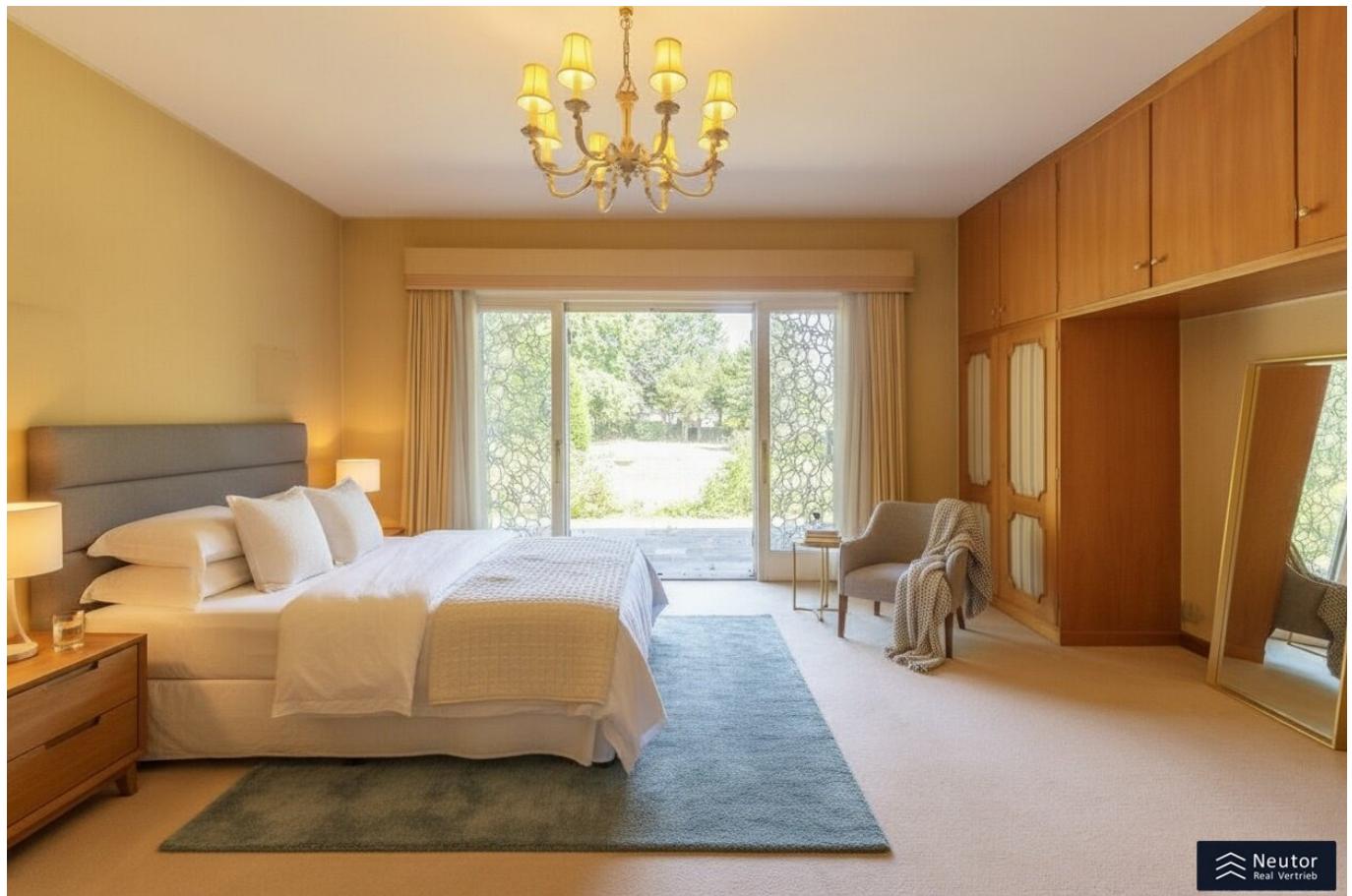
## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +4315323730  
H +436504440651



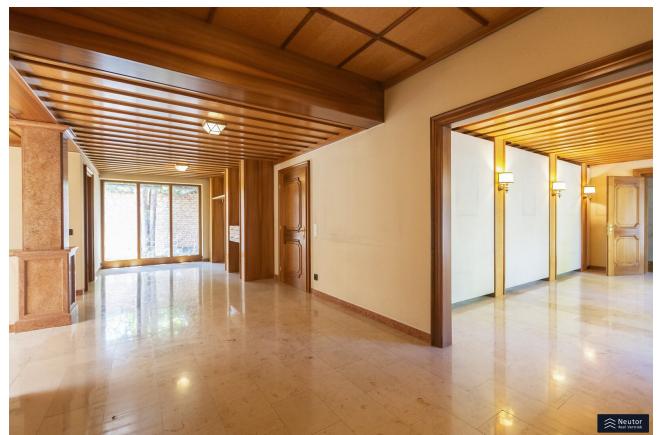




Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



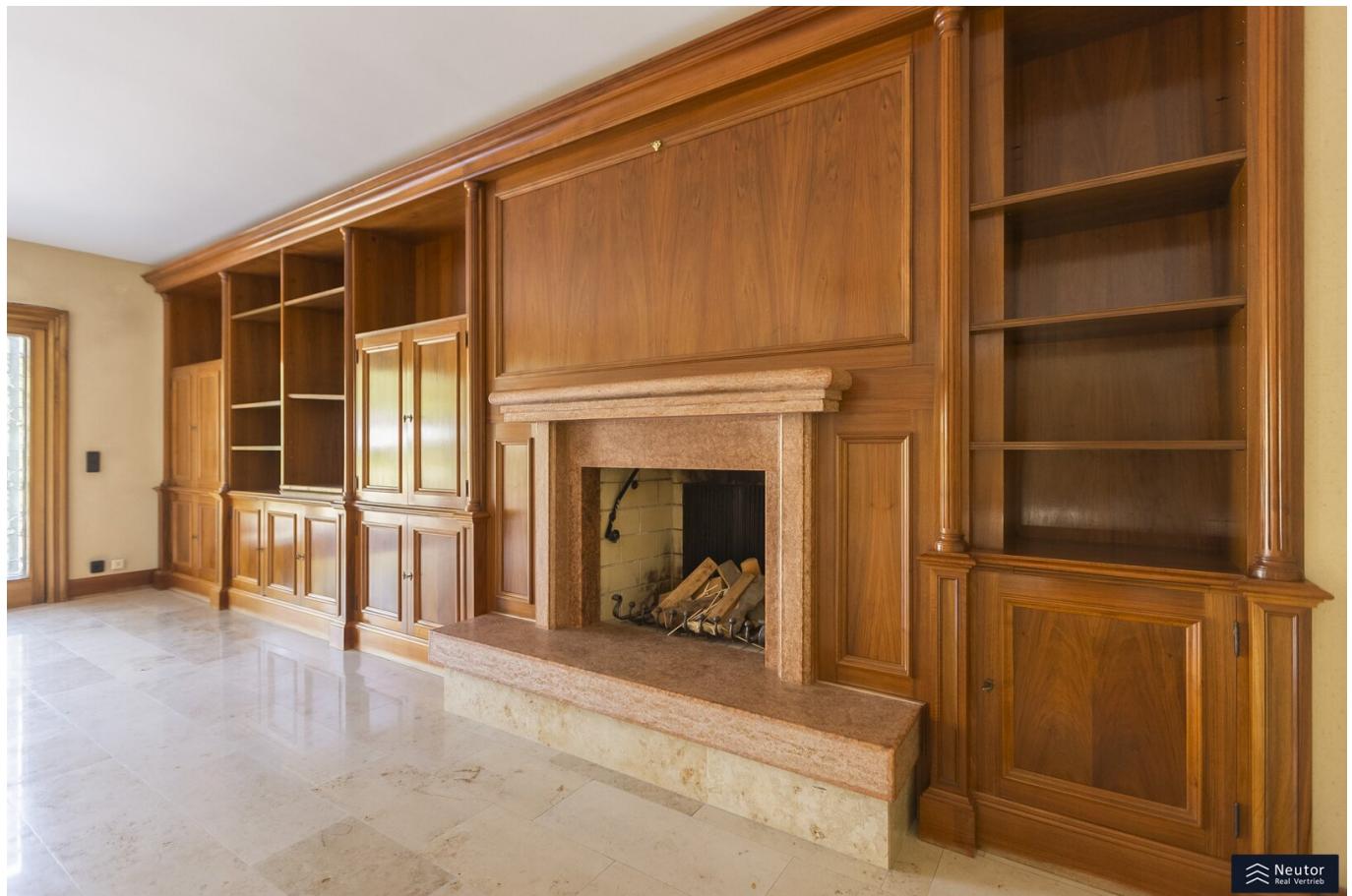
 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb

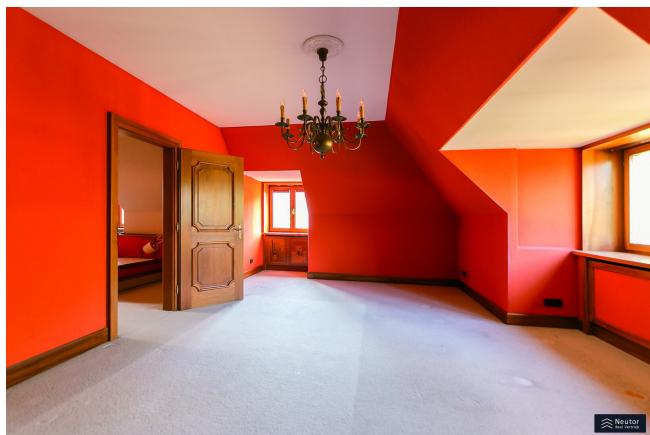


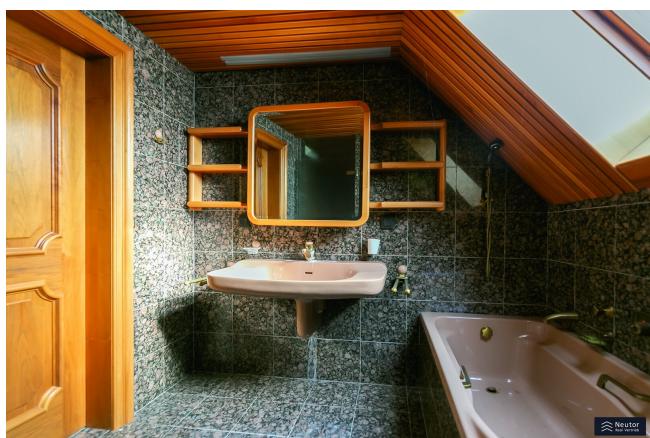
 Neutor  
Real Vertrieb













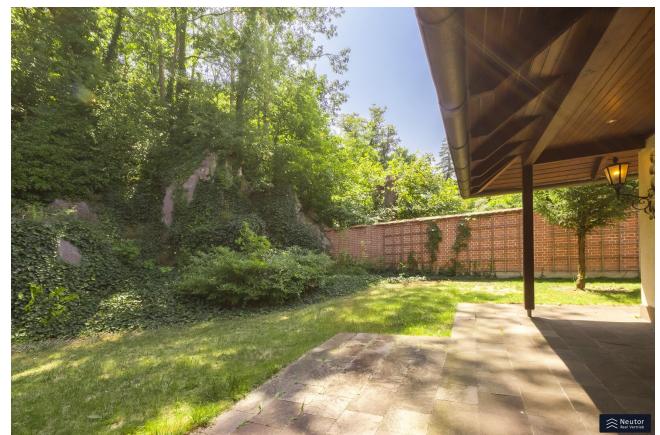
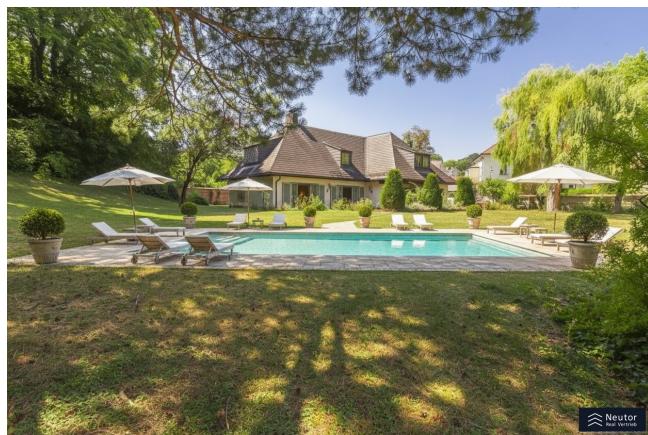
Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

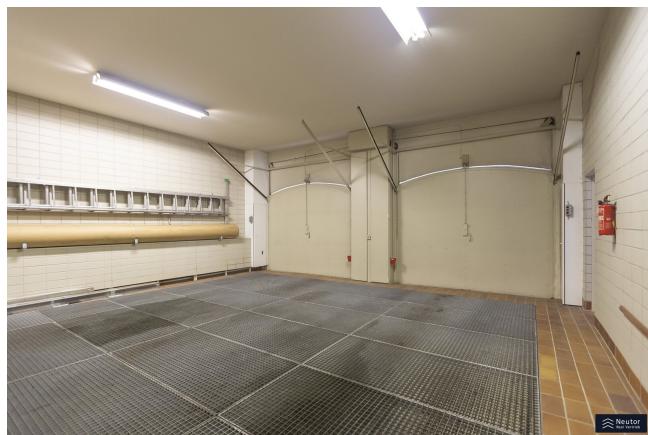








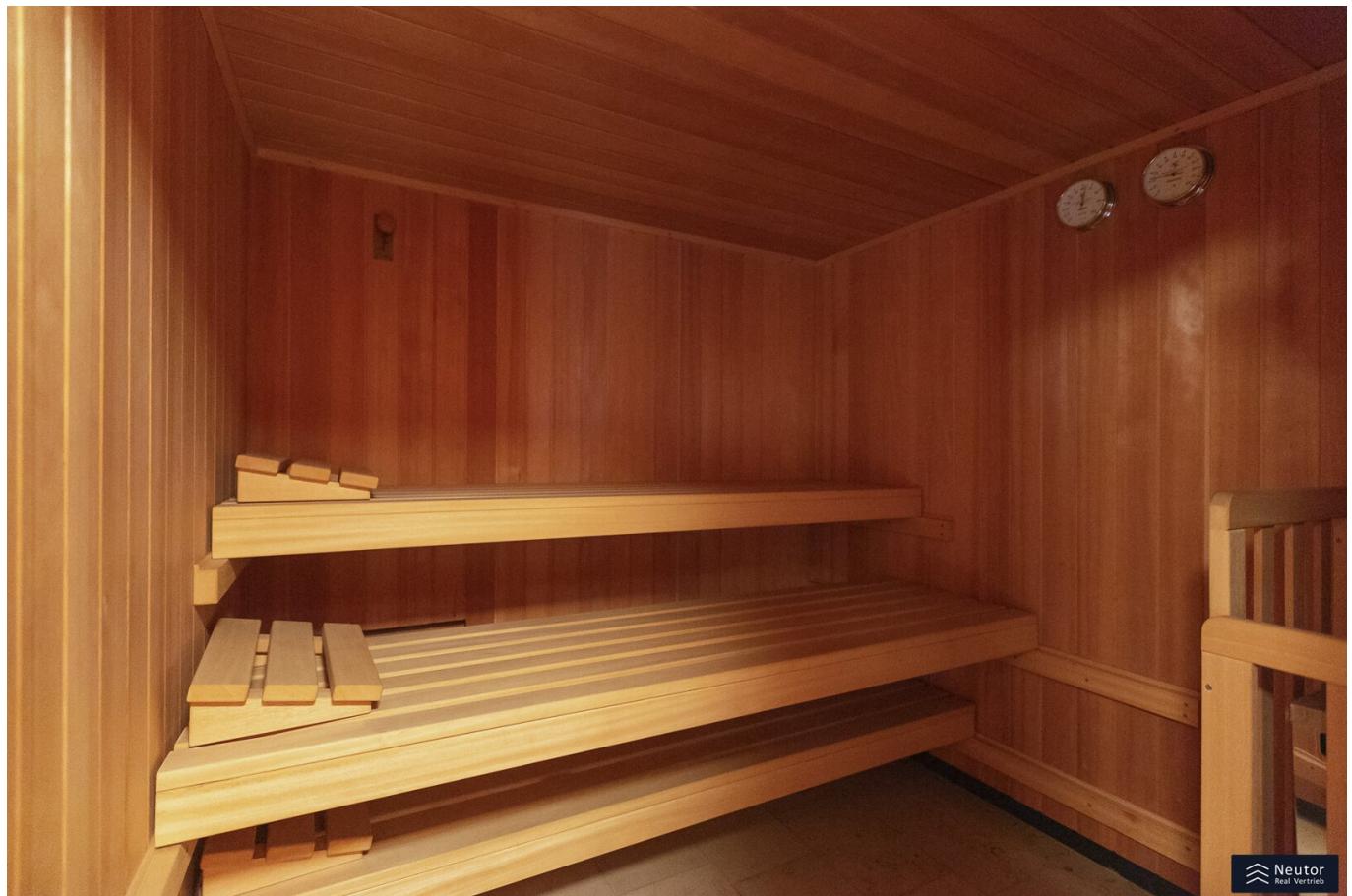
 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb







 Neutor  
Real Vertrieb





 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb





 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb











 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb





Neutor  
Real Vertrieb



## Erdgeschoß



die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt kein Bestandteil des Verkaufsgegenstands dar. Möblierung, Einbauten und Ausstattungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und nicht Teil des Angebots.

## Obergeschoß



die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar. Möblierung, Einbauten und Ausstattungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und nicht Teil des Angebots.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine einzigartige Villa in idyllischer, ruhiger Lage in Perchtoldsdorf, am Fusse des Hochberg, ideal für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität und den besonderen Charme dieser Region schätzen.

Die sanierungsbedürftige Villa bietet herausragendes Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Ihr historischer Charakter lässt sich mit zeitgemäßem Design und moderner Ausstattung perfekt verbinden. Die großzügige Raumstruktur ermöglicht es, durch umfassende Renovierung oder gezielte Anpassungen ein exklusives Zuhause nach persönlichen Vorstellungen zu schaffen, das Tradition und Moderne harmonisch vereint.

### Eckdaten:

WF Bestand: ca. 435,89 m<sup>2</sup>

Terrasse: ja

Garten: ja

Heizung: ÖL Zentralheizung

Kamin: ja offenes Kamin im Wohnzimmer

Garage: ja, zwei Stellplätze

Keller: ja ca. 85,10m<sup>2</sup> auf 2 Keller aufgeteilt

Grundstücksfläche: 6.432 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 3 Grundstücke

### Beschreibung

Diese traditionsreiche Villa in Perchtoldsdorf, gelegen auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. **6.432 m<sup>2</sup>**, aufgeteilt auf drei Parzellen (eine durch den unterirdischen Saurüsselgraben geteilt), wurde nach höchsten Standards erbaut und vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und stilvolle Wohnkultur. Beim Betreten führt ein großzügiger Vorraum als einladendes Entrée in das Anwesen, ergänzt durch eine separate Toilette im Eingangsbereich. Von hier öffnet sich

der Zugang zum prächtigen Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zum großen Garten besticht – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Angrenzend liegt ein Speisezimmer, das sich perfekt für gemeinsame Mahlzeiten eignet, sowie eine funktionale Küche mit viel Gestaltungspotenzial. Im Erdgeschoss, das großteils mit hochwertigem Naturstein verlegt wurde, befindet sich zudem ein Badezimmer, das an ein einzelnes Zimmer angeschlossen ist, welches flexibel als Büro, Bibliothek oder Gästezimmer genutzt werden kann. Eine hauseigene Sauna sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss unterstreichen den exklusiven Wohnkomfort. Über ein stilvolles Stiegenhaus gelangt man ins obere Stockwerk, wo zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer und begehbarer Garderobe für luxuriösen Komfort sorgen. Ein vielseitig nutzbares Nebengebäude mit Wohnküche, Zimmer, Badezimmer und separatem WC dient ideal als Gästehaus, Personalunterkunft oder Rückzugsort. Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand und Wald schafft ein idyllisches Refugium – perfekt zum Entspannen oder für repräsentative Anlässe. Diese Liegenschaft ist ein wahres Schmuckstück für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität und den Charme Perchtoldsdorfs schätzen.

## **Lage + Infrastruktur**

Diese exklusive Villa liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Perchtoldsdorf, nur wenige Minuten vom charmanten Stadtkern entfernt, der mit seinem historischen Flair, gemütlichen Heurigen und vielfältigen kulturellen Angeboten begeistert. Die Lage vereint idyllische Ruhe mit einer erstklassigen Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Schulen und Apotheken sind bequem zu Fuß oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Anbindung an Wien ist optimal – die Innenstadt ist in etwa 20–25 Minuten mit dem Auto erreichbar, und öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und die S-Bahn bieten schnelle und zuverlässige Verbindungen. Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Die malerischen Weinberge Perchtoldsdorfs laden zu Weinverkostungen und Wanderungen ein, der nahegelegene Schlosspark bietet Raum für entspannte Spaziergänge, und ein Netz aus Rad- und Wanderwegen durch die umliegende Natur begeistert Aktivurlauber. Die ruhige Nachbarschaft mit charmanten Einfamilienhäusern und Villen macht die Lage ideal für Familien, Naturliebhaber und Pendler, die die Nähe zum pulsierenden Stadtleben Wiens und die Vorzüge einer grünen Oase schätzen.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis: Seit 01.01.2009 besteh für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle des Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.750m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap