

Perchtoldsdorf

Panoramavilla mit spektakulärem Wienblick



Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint:

- großzügige Villa mit ca. 320 m² Wohnfläche,
- 1042 m² Grundstück in Grünruhelage
- Panoramablick Richtung Wien
- 3 Terrassen
- separater ca. 80 m² Altbauwohnung mit eigenem Eingang und ohne Berührungspunkte
- Carport für 3 Fahrzeuge und Garage

In einer traumhaften Wohnlage, eingebettet in einer ruhigen Grünruhelage mit beeindruckendem **Fernblick Richtung Wien**, präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Die Liegenschaft vereint **Großzügigkeit, Privatsphäre und hochwertige Ausstattung** und bietet auf rund **320 m² Wohnfläche**, verteilt auf **drei Ebenen**, ein Wohnambiente, das sowohl Eleganz als auch Komfort auf höchstem Niveau vereint.

Die Architektur der Villa zeichnet sich durch **lichtdurchflutete Räume, großzügige Wohnbereiche und eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum** aus. Drei Terrassen eröffnen einen unvergleichlichen Blick über die Umgebung bis nach Wien und schaffen exklusive Rückzugsorte für Entspannung und geselliges Beisammensein.

Die Villa wurde immer wieder und zuletzt **1995/96 umgebaut und modernisiert** und befindet sich heute in einem **sehr gepflegten Zustand mit hochwertiger Ausstattung**. Großzügige Wohnbereiche, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien oder für Menschen, die großzügiges Wohnen in exklusiver Lage schätzen.

Einzigartiger Zusatznutzen – separate Altbauwohnung

Ein besonderer Mehrwert dieser Liegenschaft ist eine **separate Altbauwohnung mit eigenem Eingang**, die vollkommen unabhängig von der Villa genutzt werden kann.



Die Wohnung verfügt über etwa **80 m² Wohnfläche**, einen **Teilkeller** sowie einen **eigenen kleinen Garten** und präsentiert sich ebenfalls in **sehr gepflegtem Zustand**.

Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als:

- Gästewohnung
- Büro oder Praxis
- Einliegerwohnung für Familienangehörige
- attraktive Vermietungseinheit

Die klare Trennung zur Hauptvilla ermöglicht maximale Privatsphäre für beide Einheiten.

Diese Liegenschaft vereint **großzügiges Wohnen, eine ausgezeichnete Lage und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**. Eine seltene Gelegenheit für all jene, die eine **repräsentative Villa mit Fernblick und zusätzlichem Wohnraum** im begehrten Umfeld von Perchtoldsdorf suchen.

Der Kaufpreis für diese Gelegenheit beträgt € 1.700.000.-

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.